2009 年掲示板過去ログ

2013/4/16 調整

阪神大震災　最後の再建マンションの建て替え工事がほぼ終了 ＨＰ管理員 2009 年 12 月 30 日（水）14 時 57 分 No.1263

≪産経ニュース≫

　阪神大震災で全半壊した兵庫県内のマンション１７２棟のうち、再建物件の中では最後となる宝塚市高司の旧宝塚第３コーポラス（現アクシアス宝塚小林、５階建て）が震災から１５年を前に建て替え工事をほぼ終え、２９日、旧住民約３０人が集まって再建を祝った。建て替え決議をめぐる訴訟などに時間を費やし、再入居するのはわずか１世帯だけだが、再建を待ちかねた旧住民は「これで『被災者』のままじゃなくなる」と気持ちに区切りをつけた。

　同マンションは昭和４９年に分譲用で建設され、平成７年の震災で壁にひびが入るなどし、半壊認定を受けた。管理組合が結成され、９年１１月に建て替えが決議されたが、補修を求める住民が提訴。決議が認められるまで約７年の歳月がかかった。

　だが、その後１９年には再決議が必要となったほか、再入居の費用が当初見通しの１５００万円から数千万円に膨れ上がり、ローンが組めなくなったり、子供が独立したりと個々の事情も変化し、再入居希望者が急減。当初の決議時には全体の９割が再入居を希望したが、再決議時には１割以下に減り、今では村山勝代さん（７１）の家族１世帯だけになってしまった。

　２９日、真新しい建物の前に集まった３０人は、複雑な表情でマンション内部を見学するなどした。管理組合理事長の山口正治さん（５０）は「再建事業からようやく解放されたときには、コミュニティーがなくなってしまった。でもこれでやっと『被災者』のままではなくなったんです」と感慨深げに話した。

http://sankei.jp.msn.com/affairs/disaster/091229/dst0912292220012-n1.htm

ＨＰ管理員 2009 年 12 月 30 日（水）15 時 00 分 No.1264

≪YOMIURI ONLINE≫

宝塚の半壊マンション再建　困難乗り越えお披露目

　阪神大震災で全半壊した県内１７２件の分譲マンションのうち、建て替えが進んでいた宝塚市の「宝塚第３コーポラス」の工事がほぼ終わり、２９日、元住民を対象に棟内などのお披露目会が開かれた。建て替え決議の有効性を巡る訴訟など様々な問題を乗り越えてきただけに、管理組合の理事長として再建の先頭に立った会社員山口正治さん（５０）は「これまでの経験は、困難に負けない忍耐や、何事にも立ち向かう知恵を与えてくれた。多くの方々の希望や思いが私の背中を押してくれた」と振り返った。

　旧マンション（１３１戸）は１９７４年に建設されたが、震災で半壊。建て替えか補修かで住民の意見が分かれ、話し合いの結果、９７年１１月、区分所有法に基づく建て替えを決議した。当時は大半が再入居を希望していたが、決議を巡り訴訟に発展。「決議は有効」とする２審判決が確定したのは２００４年４月だった。

　その後、地価下落の影響で再建計画が見直され、０７年７月に建て替えが再決議された。この間、多くの住民が再入居を断念し、移り住むのは１家族３人だけとなった。

新しいマンション名は「アクシアス宝塚小林」で、来年３月から分譲が始まる。集会室で開かれた会には同組合の役員ら計約３０人が参加した。

http://osaka.yomiuri.co.jp/news/20091230-OYO1T00239.htm?from=top

アップ報告 ＨＰ管理員 2009 年 12 月 25 日（金）20 時 06 分 No.1262

トップページに、下記を掲載しました

工事監理者の公募

修繕工事業者の公募

！！応募業者を募っております！！

※当ＮＰＯ団体会員の皆さんへ

業者を公募する場合は、無料で掲載します。

ご希望の会員の方は、事務局へ相談して下さい。

「音うるさい」上階の男性刺した疑いで男逮捕 ＨＰ管理員 2009 年 12 月 22 日（火）19 時 42 分 No.1259

≪産経新聞≫

同じマンションの１階上に住む男性を包丁で刺したとして、兵庫県警尼崎北署は１９日、殺人未遂容疑で同県尼崎市南塚口町のパート従業員、喜納隆博容疑者（６０）を逮捕した。調べに対し、「（階上の）音がうるさかったのでやった」と容疑を認めている。

逮捕容疑は同日午後４時２０分ごろ、自宅マンション３階に住む男性会社員（２５）方付近の通路で、男性の下腹部を文化包丁（刃渡り約１５センチ）で１回刺したとされる。男性は重傷を負った。

同署によると、喜納容疑者は約２週間前にも、男性方に抗議に行くなどしてトラブルになっていたという。

http://sankei.jp.msn.com/affairs/crime/091219/crm0912192007016-n1.htm

ＨＰ管理員 2009 年 12 月 22 日（火）19 時 47 分 No.1260

≪All About≫掲載日：2008 年 01 月 10 日

長引くマンションブームの影響もあり、現在では全世帯の 10 世帯に１世帯が暮らすまでになった分譲マンション。防火・防犯面などにも優れていることから、すっかり主要な住居形態として定着しています。ところが、こうした華やかさとは裏腹に、マンション内では様々な事件・事故が勃発しています。住民同士の“いざこざ”は、とどまることを知りません。

特に、生活騒音を原因としたトラブルは日常的で、警察沙汰にまで発展することも珍しくなくなっています。残念なことと言わざ

るを得ません。そこで、実在した事件や裁判例をもとに、「上下階の騒音」について考えてみたいと思います。

「足音がうるさく辛抱できなかった」　上階の女性が刺される

時は 07 年 12 月 24 日のクリスマス・イブ。世の中がウキウキムードに包まれる中、愛知県内のマンションで女性（35）が腹などを刺される事件が発生しました。報道によると犯人は、被害女性宅の真下の部屋に住む男性（38）で、「物音がうるさかった」ことをきっかけに犯行に及んだと話しています。被害者宅は３人の子供を含む５人家族で、これまでにも言い争ったことがあったそうです。

こうしたニュースを耳にすると、マンションにお住まいの誰もが「他人事ではない」と感じることでしょう。なぜなら、 程度の差こそあれ、誰しもが上階からの騒音を気にしているからです。事情聴取で犯人は、「普段から上の階の音が気になっていた。今日もうるさくてキレてしまい、刺した」と供述したそうです。また、「毎日のように天井から音がする。昼間でも足音がうるさい。辛抱できなかった」と話したといいます。これではうかつに部屋を歩くこともできません。上階の住人は窮屈な日常生活を強いられることになります。実に、悩ましい問題といえるでしょう。

では、なぜ、マンションでは騒音に関するトラブルが絶えないのでしょうか？ もちろん、戸建て住宅とて騒音に悩まされる心配がないわけではありません。しかし、マンションに多いのは、言うまでもなく建物の構造に特殊性があるからです。「上階の床は下階の天井」……住戸同士が上下左右に隣接して建てられている共同住宅ゆえの宿命なのです。

さらに別の理由として、人によって感受性に「差」があることも大きく関係しています。「うるさい」と感じるかどうかは、人それぞれ。いくら遮音性能の高いマンションであっても、防音には限界があるわけです。そのため、本人は音を出さないよう気をつけていても、人によってはうるさいと感じたり、逆に、気にならない人はまったく気にならないというような現象が起こります。それだけ、音は「主観」の影響を強く受けるのです。騒音トラブルは実に根の深いデリケートな問題であることが、ご理解いただけることでしょう。

＜騒音トラブルがなくならない３つの理由＞
「上階の床は下階の天井」というマンション構造の特殊性の影響
音は「主観」の影響を強く受けるため、聞こえ方に個人差があること
生活音を取り締まる法律が未整備なこと
引き続き、次ページでは上記３番目の理由「生活音を取り締まる法律が未整備なこと」について説明します。

http://focus.allabout.co.jp/contents/focus_closeup_c/mansionlife/CU20080110A/index/?from=backnumber.dailynews.yahoo.co.jp

ＨＰ管理員 2009 年 12 月 22 日（火）19 時 49 分 No.1261

≪All About≫掲載日：2008 年 01 月 10 日

奈良の騒音おばさん事件　訴因は「傷害罪」で実刑判決

前ページでは、「マンションで生活する以上、騒音から逃れることはできない」と言わんばかりの現状を紹介してきました。「マンション構造の特殊性」と「主観性を持つ音そのものの特性」が、その原因と考えられます。しかし、こうした状況に追い込まれる理由はこれだけにとどまりません。３番目として、「生活音を取り締まる法律が未整備なこと」も挙げられます。

実は、騒音を取り締まる法律に「騒音規制法」という法律があります。しかし、本法は特定の工場から発せられる騒音、あるいは、自動車または深夜営業の飲食店などからの騒音を対象としているため、日常生活から生じる騒音（生活騒音）は規制の対象外となってしまいます。

奈良県では「騒音おばさん事件」とも呼ばれ、閑静な住宅地に住む主婦がＣＤラジカセを大音量で鳴らし続け、隣家の女性を不眠にするなどの事件がありました。ご記憶の方も多いことでしょう。現在は服役（懲役１年８カ月の実刑）を終え、すでに出所しているそうですが、驚いたことにその際の訴因は「傷害罪」でした。生活騒音を直接的に罰するための法律が存在しないため、苦肉の策として同罪を適用したのでした。

飛び跳ねる音がうるさいことで慰謝料 36 万円の支払い命令

また、07 年 10 月にはマンション内の騒音トラブル訴訟で、被害者の損害賠償請求を認める判決が東京地方裁判所から言い渡されました。場所は東京都板橋区のマンション、当時３～４歳だった男児が跳びはねたりしたときの音により精神的な苦痛を受けたとして、階下の男性が男児の父親に 240 万円の損害賠償を求めたのでした。

これに対して東京地裁は、「夜間や深夜には騒音が階下に及ばないように、長男をしかるなど住まい方を工夫し、誠意ある対応を行うのが当然」と言及、「騒音は“受忍限度”を超えていた」として慰謝料など 36 万円の支払いを加害者に命じました。

ここでキーワードとなるのが「受忍限度」（じゅにんげんど）という言葉です。受忍限度とは、「ここまでなら我慢できる」というボーダーラインのこと、大多数の人が「うるさい」と感じる限界点を指します。そして、受忍限度を超えていると認められれば、法的にも「生活騒音」と認められる仕組みです。本件では受忍限度が認定されたことで、被害者の勝訴につながりました。

しかし、受忍限度内か否かの判定は難しく、容易に（超えていると）認められるものではありません。以下のような項目（要素）を基礎として、総合判定されることになっています。

＜受忍限度の判断要素＞（主なもの）

騒音の発生時間（たとえば深夜）に相当性があるかどうか？

その騒音が継続的なものかどうか？

加害者が騒音防止対策を取っていたかどうか？

当事者が互いにどのような話し合い（交渉）をしてきたか、その経緯

騒音の程度や様態

その他、特殊事情（たとえば病人がいる）

今回はマンションの騒音トラブルを取り上げましたが、防音対策について完全な解決策は今もって存在しません。おそらく今後もそうでしょう。騒音問題とは突き詰めれば「人」の問題です。お互いが気を付け合う精神があって初めて、解決への道を歩み出し

ます。

それだけに、まずは我が身を振り返り、近隣住人と“風通しのいい”人間関係ができあがっているか確認することが肝要です。問題収束への第一歩は「居住者同士のコミュニケーション」……このことは今も昔も変わりません。心を通い合わせることが、騒音トラブルを解消する原点となるのです。「うるさい」と他人をとがめる前に、まずは自身の足元を見つめ直す勇気が必要といえます。

http://focus.allabout.co.jp/contents/focus_closeup_c/mansionlife/CU20080110A/index2/

価値どうなる？　相次ぐマンション業者倒産 ＨＰ管理員 2009 年 12 月 22 日 (火) 19 時 18 分 No.1258

≪大分合同新聞≫

大分県内に約８００棟あるというマンション。「人生で一番大きな買い物」といわれる家の購入に、分譲マンションを選んだ人も多いはず。だが昨秋来の景気後退で、全国的に分譲業者の倒産が相次いでいる。住んでいるマンションの業者が倒産したら管理や資産価値はどうなるのか。影響を探った。

免責される可能性

「正直びっくりした。『サーパス』のブランドがここを選んだ理由の一つだったのに…」。大分市内の会社員男性（４３）はその時の驚きを語った。１１月、業界上位の穴吹工務店（香川県高松市）が倒産し、会社更生法の適用を申請。同社の「サーパスマンション」は大分県内に３１棟あり、男性はそこに住んでいた。

管理会社は同社のグループ会社だが「独立して業務を行っており、管理は従来通り」と張り紙で通知。男性は「実質的な影響はないようなので安心した」。その一方で「駄目になった会社の物件、という風評が心配だ」と不安も漏らす。

資産価値への影響について、ある不動産取引業者は「中古で売り出す場合、価格低下もあり得る」。一方、別の取引業者は「分譲業者の倒産は今に始まったことではなく、それが理由で資産価値が落ちることはない」とし、「建築、分譲が済んだ物件では、きちんと管理されているかどうかの方が重要だ」と指摘した。

マンションの管理は建物区分所有法により、住民（区分所有者）でつくる管理組合が行うが、大半は管理組合と業務委託契約を結んだ管理会社が実施。分譲業者のグループ以外に独立系の会社も多く、必要なら委託先の切り替えも可能だ。

しかし、分譲業者に責任がある欠陥の修繕には支障を来す恐れもある。柱など主要部分について１０年間は売り主が瑕疵（かし）担保責任を負うが、倒産すれば免責の可能性が出てくる。

８千円程度が適正

もし重大な欠陥が見つかったらどうなるのか。国土交通省住宅局は「会社更生法や民事再生法で事業再建を目指す業者は、信用を保つために保証を維持するケースが多い」と説明。穴吹工務店広報室は「契約時に約束したアフターサービスの内容に沿い、適切に対応したい」とした。

「倒産ですぐに何か影響が出る心配はないが、管理組合にとっては自分たちのマンションの管理をあらためて考える機会になる」と話すのは、県マンション管理士会の牧光克会長。管理会社に任せきりにせず、管理規約や長期修繕計画、資金管理などを主体的に見直すことを勧める。

牧会長は「（管理組合の）過去３年分くらいの決算を確認すれば、お金の扱いに問題がないか分かる」。県内では住民が負担する管理費は月額８千円、修繕積立金は４千～５千円が平均的というが「積立金は８千円程度が適正。安過ぎるとしっかりした維持管理ができない」。同会や、ＮＰＯ法人「マンション管理組合ネットワーク大分」（藤田正道代表）で相談を受け付けている。

「マンションの価値は、管理組合がしっかりしているかどうかで決まる」と関係者の多くが話す。自分たちの住まいをどう管理し、価値をどう守っていくのか。当事者である住民がその意識を高くすることが大切だ。

＜ポイント＞
瑕疵（かし）担保責任
住宅に欠陥が見つかれば、売り主が修繕などの義務を負う。２０００年施行の住宅品質法では、新築住宅は構造耐力上の主要部分（基礎や柱など）の欠陥や雨漏りに関し、引き渡しから最低１０年間を瑕疵担保期間としている。さらに住宅瑕疵担保履行法では今年１０月以降に引き渡した物件について、売り主が倒産に備えて保険加入や保証金供託で補修資金を確保することが義務化された。

http://www.oita-press.co.jp/localNews/2009_126146108673.html

超高層マンションの長所と短所（後編）――入居者間の「経済格差」にともなう苦労 ＨＰ管理員 2009 年 12 月 18 日（金）09 時 36 分 No.1253

≪日経ＢＰ≫

少なすぎる修繕積立金

超高層マンションには大きく７つの短所がある。そのうち、第５の短所は、補修費用が高額になると予想されるのに、「入居時点の修繕積立金が少なすぎる」こと。結果として、途中から値上げせざるを得ないのだが、それを払えない、または払い渋る入居者が現れて、「管理組合が苦労する」ケースが少なくない。

マンションは当然のことではあるが、定期的に補修しなければならない。財団法人・マンション管理センターによると、鉄部塗装は４年ごと、外壁、バルコニー、屋上、廊下は 12 年ごと、給排水管、ガス管、電気設備、給水設備、エレーベーターは 20～30 年ごとに補修した方がいい。

８階建 75 戸（専有面積 69 平方メートル）のモデルマンションだと、１戸当たりの補修費用は年額換算で約 14 万円になる。これを月額にすると、１万 2000 円程度の修繕積立金が必要になり、１平方メートル当たりだと 174 円になる。

しかし、東京カンテイの調査によると、入居時点での修繕積立金の平均値は、首都圏では１平方メートル当たり 77 円に過ぎない。なぜ、このような安い金額になってしまったのか。

それは、旧住宅金融公庫の「マンション維持管理基準」に弱点があったためである。同基準では、「建物の経過年数に応じて、修繕積立金の１戸当たり平均月額が一定額以上あること」として、次のような数字を掲げている。

【経過年数――１戸当たり平均月額修繕積立金】

５年未満――6000 円
５年～10 年未満――7000 円
10 年～17 年未満――9000 円
17 年以上――1 万円

この旧公庫基準に、多くのデベロッパーや管理会社が引きずられてしまった。基準には１戸当たり専有面積は書いていないので、仮に 80 平方メートルだとしよう。すると、入居時点において、１平方メートル当たり 75 円になる。東京カンテイの調査による 77 円という金額は、基準をわずかに上回っている。しかしながら、マンション管理センターの試算によると、実際に必要になるのは月額 174 円なのである。

そもそも、入居者は、マンションを購入する時点では、修繕積立金が安すぎることに気づいていない。そして、入居後に管理組合を結成し、何年か経って補修計画を作成した段階で、初めて修繕積立金が不足することに気づいて、あわてて値上げ策を講じることになる。しかし、入居者のなかには、「今ごろそんなことを言われても」と渋る人が出てきて、管理組合は大もめすることになる。この点において、旧公庫基準は罪作りであった。

さて、超高層マンションでは、これがどうなるのだろう。最近分譲されている物件では、毎月の修繕積立金とは別に、入居時に「修繕積立基金」を一括払いする方式を採用しているところが多い。それでも、電卓をたたいてみると、入居してから 5～10 年後には、修繕積立金を最低でも２倍以上にアップする必要に迫られることになると予想されるのだ。

http://www.nikkeibp.co.jp/article/sj/20091216/201352/

ＨＰ管理員 2009 年 12 月 18 日 (金) 09 時 37 分 No.1254

≪日経ＢＰ≫

補修費用はモデルマンションの２倍以上か

もうひとつの問題は、補修費用の金額である。マンション管理センターによると、８階建 75 戸（専有面積 69 平方メートル）のモデルマンションの場合、築後 10 年目に外壁などの補修工事を行い、築後 25 年目に給排水管などを更新する大規模補修工事を行ったとすると、25 年間を累計した補修費用は１戸当たり 350 万円程度になる。

内訳を見ると、外壁の補修費用は約 146 万円と、全体の 40 パーセント以上を占めている。要するに、最もお金がかかるのは、外壁の補修ということになる。

その外壁を補修するとき、８階建てマンションでは、地上に足場を組み立てて工事を行う。しかし、超高層マンションになると、足場では不十分なため、ゴンドラが必要になるのに加えて、強い風が吹くとゴンドラ作業を中止せざるを得ない。ゴンドラの設置、工期の遅れは、工費を大幅にアップさせる要因になる。

これ以外にも、超高層マンションの補修工事には、難しい問題がつきまとう。「シンポジウム資料―超高層建築物の維持・保全の現状と課題」には、関係する 89 機関を対象にした、アンケート調査の概要が紹介されている。

「同じ超高層でも、マンションと商業・事務所ビルでは、外壁のメンテナンス工事（点検、補修、大規模修繕）に違いがありますか」という問いには、次のような回答が寄せられている。

⑴マンションの方が難しい 62 パーセント。
⑵あまり違わない 16 パーセント。

⑶商業・事務所の方が難しい 11 パーセント。
⑷その他 11 パーセント。

マンションの方が難しいのは、以下の理由があるからだ。

⑴個々の居住者との調整に時間がかかる。
⑵居住者のプライバシー保護、防犯などの対策が必要となる。
⑶バルコニーや手すりがあり、形状が複雑である。
⑷鉄筋コンクリート造が主なので、タイル仕上げの剥離・脱落対策が必要となる。
⑸修繕積立金が不足している場合が多い。

超高層マンションの補修工事は、前例が少ないのに加えて、個々のマンションの外形にも大きく左右され、さらには天候にも影響される。工期に関しては、平均でも６ヵ月、最長では１年程度はかかっている。

このような点を考慮して、「超高層マンションの補修費用は、モデルマンションの２倍以上になっても不思議ではない」、とする見方が多い。その費用について、個々の入居者はきちんと理解しているのだろうか。また、過不足なく負担できるのだろうか。

修繕費用を捻出できなければ、いわば「金食い虫」である超高層マンションはボロボロになって、資産価値を急激に下げてしまいかねない。

http://www.nikkeibp.co.jp/article/sj/20091216/201352/?P=2
ＨＰ管理員 2009 年 12 月 18 日 (金) 09 時 38 分 No.1255

≪日経ＢＰ≫

入居者間で大きい「経済格差」

超高層マンションの第６の短所は、入居者間の「経済格差」が大きいため、「管理組合がまとまりにくくなる」可能性である。

超高層マンションの入居者は、よく言えば「多様」であり、ありていに言えば「経済格差」が極めて大きい。たとえば、東京 23 区周辺に 35 階建てのマンションがあり、平均坪単価が 220 万円だったとする。

この場合、1～10 階にある専有面積 45～60 平方メートルの住戸は、販売価格が 2000 万円から 3500 万円程度となるので、単身者や DINKS にとって手ごろである。また、11～30 階にある 60～100 平方メートルの住戸は、4000 万円から 8000 万円程度となり、DINKS やファミリー向けとなる。一方、31～35 階の 80～200 平方メートルの住戸は、１億円から２億円超となり、富裕層や法人でなければ購入できない。

便宜的に、低層階への入居者を「節約志向が強い人たち」、中高層階への入居者を「少しゆとりがある人たち」、最上層階への入居者を「サービスに対価を惜しまない人たち」と呼ぶことにする。

入居する段階では、それぞれの経済事情に従って、低層階、中高層階、最上層階を選択するのだが、問題は入居後である。入居

すると、管理費、修繕積立金のほか、駐車場を利用していればその料金がかかる。

　このうち、管理費および修繕積立金を、マンション価格に比例する形で負担する仕組みになっていれば話は別なのだが、実際には専有面積に比例して負担することが多い。

http://www.nikkeibp.co.jp/article/sj/20091216/201352/?P=3

ＨＰ管理員 2009 年 12 月 18 日（金）09 時 40 分 No.1256

≪日経ＢＰ≫

「衡平の原則」は満たされているか

　管理費が 1 平方メートル当たり月額 300 円、修繕積立金が 1 平方メートル当たり 180 円だとしよう。

　低層階の 60 平方メートル住戸の入居者（価格 2500 万円程度）にとっては、管理費が月額 1 万 8000 円、修繕積立金が 1 万 800 円、合わせて 2 万 8800 円という金額は、「割ときつい金額」だと思う。

　それに対して、中高層階の 80 平方メートル住戸の入居者（価格 5300 万円程度）の人にとっては、月額 3 万 8400 円は「なんとかなる金額」に見えるだろう。一方、最上層階の 100 平方メートル住戸の入居者（価格 1 億円程度）の人には、月額 4 万 8000 円は「取るに足らない金額」だろう。

　要するに、「節約志向が強い人たち」に「割ときつい金額」、「少しゆとりがある人たち」に「まあまあの金額」、「サービスに対価を惜しまない人たち」に「取るに足らない金額」を負担してもらっているのである。

　誰にも分かることだが、「節約志向が強い人たち」に「割ときつい金額」を負担してもらうのは、長い目で見て明らかに無理がある。このようなフトコロ事情の違いは、管理組合の運営に大きな影を落とし、超高層マンションの維持および管理を難しくする事態が予想されるのである。

　この問題に関して、区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）第 30 条第 2 項は、「衡平（こうへい）の原則」を定めている。「衡平」とは「つりあいがとれていること」を意味する。

　「（建物、敷地、附属施設の管理または使用に関する）規約は、専有部分・共用部分・敷地・附属施設などの形状、面積、位置関係、使用目的、利用状況、ならびに区分所有者が支払った対価その他の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければならない」

　管理費および修繕積立金を、住戸の専有面積に比例して負担する方式が、超高層マンションの場合、はたして、この「衡平の原則」を満たしているといえるのかどうか。そろそろ、再検討すべき時期を迎えているようにも思える。

http://www.nikkeibp.co.jp/article/sj/20091216/201352/?P=4

ＨＰ管理員 2009 年 12 月 18 日（金）09 時 41 分 No.1257

≪日経ＢＰ≫

超高層マンションのジレンマ

超高層マンションの第７の短所は、周辺の環境に及ぼす「悪い影響」である。超高層が建つと、周辺の建物は日照が遮られるだけではなく、視界が悪くなって圧迫感が強まり、電波障害が発生することもある。そして、無視してはいけないのは、風の流れが乱れる「ビル風」である。ビル風は、周辺の住民に迷惑をかけるだけではなく、超高層マンションの入居者自身にも害を及ぼす。

そして、最大のジレンマは、超高層マンションの入居者のほとんどが、「せっかく気にいっていた景色が見えなくなると困るので、近くには超高層を建設してほしくない」と願っていることだ。自分を許してほしいが、他人を許したくないないとする考え方は、論理的に破綻を抱えている。

以上のように、超高層マンションには、大きく７つの短所がある。

⑴エレベーターに頼るための「行動の制約」。
⑵ストレスがもたらす「心理的、生理的な影響」。
⑶高層かつ高密度の住環境に伴う「事故と犯罪」。
⑷災害時に「高層難民」になる心配。
⑸「補修費用が高額」になる事実。
⑹「経済格差」に伴う管理組合の苦労。
⑺周辺環境への「悪い影響」。

筆者は、本コラム前編で、「経済面に加えて、心身面でもタフでなくては、高層住戸を住みこなすことはできない」と述べた。このうち、心身面でタフさが求められるのは、1、2、3、4、6、７の項目である。また、経済面でタフさが求められるのは、4、5、６の項目である。

家族の年齢構成、心身面の強さ、家計の状態などを総合的に判断して、タフであるのなら問題ない。しかし、心配な要因があるのなら、超高層マンションに住み続けるどうかについて、真剣に検討しなければならない。

http://www.nikkeibp.co.jp/article/sj/20091216/201352/?P=5

マンション管理費不払いと灯油の差止めについて Ｒ新琴似管理組合理事長　Ｆ　Ｋ 2009年12月13日（日）12時27分 No.1250

――現在当マンションは１９４件の組合員が居りますが
４件ほどの未納を抱えており、全理事長時代から支払いの念書をとるなどしておりますが効果がありません。
裁判に訴えることまでは考えていないのですが、このままでは膨れ上がる一方ですので（多い人は１２０万円を超えている）灯油や水道を止めようと思うのですが問題があるでしょうか。

ＨＰ管理員（編集）
個人が特定される情報を編集しました。

sugana 2009 年 12 月 14 日（月）10 時 06 分 No.1251

――管理組合の運営は法令や裁判判例に基づいて
水道料金等の滞納に対する基本的な対応について

お尋ねによれば、水道料金等の滞納者に対する対応として、水道の供給を止めるという考えのようですが、この方法は適正を超えたもので止めるべきでしょう。

過去にある管理組合で同じような事例があり、裁判の結果「生存権を否定するものである」という理由で、管理組合の取り扱いに対して違法判決がありました。
従いまして、水道料金と灯油料金の滞納者及び、管理費・修繕積立金の滞納者（６カ月以上の滞納者）については、マンション管理標準指針の指摘にもあるように、裁判提訴をされることが管理組合の運営として適正な運営になりましょう。
また、ご存じのように、最高裁判所判例は管理費・修繕積立金の時効年限を５年としており、５年１カ月目から毎月時効が発生し、貴重な管理組合の原資が失われていきます。

推測するに、様々な問題を抱えているように見受けられますので、一度関係書面持参で当マンションネット事務所にお出で頂ければ、相談・支援をいたします。

本掲示板では、これ以上詳しく情報のやり取りは当該管理組合の今後の運営にも関わり合いが出ると思いますので、℡がメールでお願いいたします。　マンションネット事務局

ＨＰ管理員 2009 年 12 月 14 日（月）11 時 36 分 No.1252

RE:マンション管理費不払いと灯油の差止めについて

ＨＰ管理員でございます
事務局に
TEL　　０１１－２７２－５１２６
メール　h-mansion-net@silk.plala.or.jp
で相談するのが一番簡単です。

参考までに、ネットで検索すると、下記のような文章もあります。

http://www.kikou.gr.jp/files/mdnews73/mdn73_5.html
下段の３．に書かれている文章

http://www.fukukan.net/paper/091201/work_collection.html
Ⅱ.　管理費滞納に対して給水を止めることができるか？

管理費等の横領・着服を防ぐには、マンション会計の見直しから ＨＰ管理員 2009 年 12 月 09 日（水）21 時 29 分 No.1249

≪日経住宅サーチ　マンション管理サテライト≫

警察庁がまとめた今年上半期（09 年１月～６月）の犯罪情勢によると、強盗が前年同期比 17.5%増、ひったくりが同 14.8%増と大きく増加していることが分かった。金銭目当ての犯罪が多いそうで、同庁は「景気悪化が要因の１つと考えられる」としている。不景気といわれて久しい中、こうした影響はマンション管理を取り巻く環境にも及んでおり、管理費や修繕積立金を横領・着服する事件が後を絶たない。

今年 10 月には都内のマンション管理会社社員が、自分の担当する管理組合から８回にわたって合計で約 800 万円を引き出して横領。さらに、振込依頼書を偽造して、管理組合口座から約 300 万円を自分の口座に振り込ませた詐欺容疑で逮捕された。犯罪に手を染めるのは、何も管理会社の従業員に限ったことではない。神奈川県小田原市では、市内マンションの管理組合理事長が 2005 年からの３年間で合計約 2000 万円を組合口座から引き出し着服していたことが発覚した。そして今年 11 月、業務上横領容疑で逮捕されている。

近年、必要な積立金を集めることができず、マンションの修繕工事に支障をきたしていることが社会問題化している。その一方で積立金の管理が不十分ゆえに不正流用されてしまい、結果として修繕工事が滞ることが現実のものとなろうとしている。こうした動きは、管理組合にとっては致命傷になりかねない。事態を重く見た国土交通省は 09 年５月、マンション会計に関する施行規則の一部を改正する省令を公布、来年（2010 年）５月に施行される予定だ。ただ、いくら法整備が整ったところで、肝心の管理組合自身が危機感を共有できていなければ外堀を埋めただけにすぎない。そこで、改めて出納業務に内在する不正リスクを点検し、改正内容を踏まえて対応策を考えてみることにする。

■たとえ収納口座であろうと管理組合名義にするのが、不正リスク対策の第一歩

2001 年８月にマンション管理適正化法が施行され、管理組合の財産管理に関するルールが取り決められた。にもかかわらず、どうして冒頭のようなトラブルがなくならないのか？―― 原因が分からずして、解決策は導き出せない。ここでは改正された３種類の出納方式を比較し、各所に潜む不正の発生源を拾い出してみることにする。

＜（イ）の出納方式＞

（イ）の出納方式は、管理費と修繕積立金をまとめて収納口座に預け入れ、毎月、同口座から事務管理に要した費用を差し引いた残りを翌月末までに保管口座に預け換えて管理する方式だ。ここでいう収納口座とは、あくまで一時的に管理費などを仕分けするための受け皿的な口座となる。換言すれば、管理会社あるいは収納代行業者が事務管理費用を差し引くことを主な目的とした支払い口座といえる。これに対し、保管口座は管理費の残余分と修繕積立金を永続的に管理するための重要な口座となる。そして、改正施行規則では必ず、管理組合（法人化していない管理組合は理事長＝以下同様）を名義人とするよう定めている。本来、収納口座も同様に管理組合名義にするのが理想だが、残念なことに、この点について新しい施行規則には何ら記載はない。管理会社の事務処理の効率性を考慮したためと考えられる。実は、ここに盲点が隠されている。

この方式では、どういった場合に管理費などが引き出される可能性（リスク）が高まるかを考えてみてほしい。最も危険なのは収納口座が管理会社名義になっており、通帳と印鑑・キャッシュカードを管理会社がすべて一元管理している場合だ。管理費などの出し入れは完全に管理会社の裁量に任されることになり、修繕積立金までが制限なく引き出される危険にさらされる。管理組合としては絶対に避けなければいけないパターンだ。

＜（ロ）の出納方式＞

そこで、管理費と修繕積立金を別々に取り扱い、大規模修繕工事の原資である修繕積立金は、直接、保管口座へ預け入れてしまおうというのが（ロ）の方式だ。各区分所有者からダイレクトに管理組合名義の保管口座へ入金されるため、管理会社の介在がない分、修繕積立金の不正リスクを低減させる効果が期待できる。収納口座の用途をより限定した出納方式ともいえよう。今回の改正で最も特筆すべき部分となる。

ただ、区分所有者には毎月、管理費と修繕積立金をそれぞれ分けて入金する手間が新たに発生する。「管理費入金のための口座」と「積立金入金のための口座」がそれぞれ誕生することによって、支払いに面倒な手間が１つ増える。これまでは、一括して入金された管理費と修繕積立金を、管理会社あるいは代行業者がその都度、区分経理してくれていた。安全性を高めようとすれば、どうしても利便性は低下してしまう。こうしたジレンマをどれだけ克服できるかが、不正リスク低減のカギを握る。

＜（ハ）の出納方式＞

そして最後、３番目の（ハ）は会計口座が２つあることの煩雑さを解消すべく、１つの口座でまとめて収納から保管までを行う出納方式だ。「シンプル・イズ・ベスト」という言葉があるように、分かりやすさは安全確保の第一歩となる。難点として口座が１つしかない分、管理費と修繕積立金の分別管理には不便を来たすこととなるが、３種類の中では一番、不正リスクが低い出納方式だ。新しい施行規則では管理組合を名義人とするよう定めており、会計業務を主体的に自力でこなせる管理組合には最もふさわしい出納方式と考える。

■「管理会社が倒産する」というリスクにも、管理組合は対策を練っておく必要がある

しかし、長引く不景気の影響を受け、管理組合は不正リスク対策だけでは不十分になってきている。管理会社が倒産するという「デフォルトリスク」にも気を配る必要が出てきている。不動産不況により分譲マンション業者の経営破綻が相次ぐ中で、系列管理会社の倒産が管理組合の懸念材料になってきているのだ。では、一体どうすれば被害を防ぐことができるのか。解決策は以下の２つだ。

まず１つ目は、繰り返しになるが口座名義に注意を払うことだ。かつて口座名義が管理会社になっていたために、その管理会社が破綻した際、預金（＝修繕積立金）が「管理会社のもの」とみなされてしまい、管理組合に払い戻されない騒動があった。「名義人」＝「所有者」とする考え方が根底にあったからだ。この教訓を踏まえ、できるだけ口座名義は管理組合にするのが望ましい。たとえ明らかに管理組合の財産であろうと、預け入れている口座名義が管理会社になっていると、不利な扱いを受ける可能性が極めて高いのだ。同じ過ちを繰り返さないためにも、口座名義には細心の注意を払わなければならない。

と同時に２つ目として、保証契約を上手に活用したい。保証契約とは、管理会社が倒産などにより管理組合に対して管理費等の返還債務を負うこととなった場合、（社）高層住宅管理業協会保証機構が当該管理会社に代わって返還金債務につき保証することを内容とした契約のことだ。今回の改正では、こうしたデフォルトリスクへの対策として、管理会社が（イ）～（ハ）の方法により管理費等を管理する場合には、原則として保証契約を締結しなければならないこととしている。「原則として」という付言には違和感を覚えるが、保証料は全額、管理会社負担となっており、管理組合にとっては有効なリスク対策となる。委託管理会社が未契約の場合には必ず契約を促し、万が一の事態に備えるようにしたい。

日本にマンションが誕生してから半世紀、今では 9.5 世帯に１世帯が分譲マンションで暮らしている。しかし、ストック増に伴い様々なリスクが顕在化している。今回、取り上げた「不正リスク」や「デフォルトリスク」は管理組合にとって新たな脅威となる。管理組合が“食い物”にされることなど、これ以上、あってはならない。居住者全員が危機感を共有し、知識武装することで

自ら解決の道を切り開いてほしい。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

戸建よりマンションの水道料金がなぜ高いのか sugana 2009 年 12 月 07 日（月）16 時 13 分 No.1246

――千歳市に過払い水道料金返還請求の調停申立

千歳市にある二管理組合が千歳市を相手取り２８０万余円の過払い水道料金（及び年５％の法定金利）の返還請求を札幌簡易裁判所へ申し立てました。

この事件は、当該管理組合が一昨年から千歳市に「管理組合の水道料金徴収方法は適正を欠いているので昭和３８年厚生省通知に基づき、戸建て水道料金と同等の徴収方法に是正すること」と合わせて、これまで過去５年間分について過払い分の返還を要求しておりました。

昨年１２月に千歳市水道局は管理組合に対して、「水道料金の徴収方法は平成２１年１月から管理組合の主張通りの算定方法に変更する」とし、「過去の過払い分については、返還しない」とした回答を寄せてきました。

当該二管理組合は、当然この回答には反発し今年度の定期総会で千歳に対して「過払い分の返還をしないのであれば遺憾ながら裁判提訴する」ことを決議いたしました。

申し立ての理由は「平等原則に反する水道料金の徴収」で、マンションの水道料金と戸建ての水道料金でマンションの料金が高くなると言うことは地方自治の平等原則に反するとしています。

調停申立は当事者双方が合意しない場合は成立がいたしません。従って、その場合は、札幌地裁に改めて裁判提訴することになります。

行政に対する裁判は、北海道ではこのところなりを潜めていましたが、このような不平等な水道料金徴収方法は是正されなければなりません。

報道各社も注目しており、千歳市の行政としての資質が問われているといえましょう。

北海道芙蓉設計事務所 2009 年 12 月 09 日（水）15 時 49 分 No.1248

マンションの水道料金

管理組合の主張は当然と思いますよ。行政が不当利得とは？？。
当管理組合の近所には１０棟のマンションが建っていますので興味がある方はマンションネットに問い合わせたら良いと思いますよ。

Q　マンション管理費は適正？ ＨＰ管理員 2009 年 12 月 09 日（水）09 時 55 分 No.1247

≪YOMIURI ONLINE≫

マンションの管理費が周辺相場と比較して高く、納得できません。どうしたらいいでしょうか。

Ａ　管理組合と相談を

管理費は、近隣を含め、ほかの物件との単純比較はできません。マンションの規模や設備、管理人の勤務形態、清掃の頻度など諸条件で異なるためです。ただ、マンションの管理会社は分譲会社の系列であることが多く、あいまいな料金設定をしている場合も見られます。

管理費が適正かどうかを知るためには、マンション管理に関する専門知識を持つ「マンション管理士」に相談してみると良いでしょう。ほかの管理会社から見積もりを取るのもおすすめです。

管理会社は区分所有者でつくる管理組合の理事会や総会の意向で変更できます。管理会社の変更により、管理費が半分になったケースもあります。長く払い続けるものなので、管理組合の理事長に相談して、一度検証してみてはいかがでしょうか。（小菊豊久・住宅ジャーナリスト）

読売新聞火曜日朝刊「あなたに家計力」より転載
（2009 年 12 月８日 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/atmoney/qa/unyou/20091208-OYT8T00872.htm

マンションでビラ配布は「侵害」…最高裁が上告棄却 ＨＰ管理員 2009 年 11 月 30 日（月）11 時 48 分 No.1241

≪YOMIURI ONLINE≫

共産党のビラを配るため、東京都葛飾区内のマンションに立ち入ったとして住居侵入罪に問われた同区の僧侶、荒川庸生被告（６２）の上告審判決が３０日、最高裁第２小法廷であった。

今井功裁判長は「表現の自由を行使するためでも、他人の権利を不当に侵害することは許されない」と述べ、荒川被告の上告を棄却した。罰金５万円とした２審・東京高裁判決が確定する。

裁判では、政治ビラの配布行為に刑事罰を科すことが、表現の自由を保障した憲法に違反するかどうかが争点となった。

同小法廷は、まず、マンションの管理組合が、玄関ホールにある集合ポストに対しても、同区の公報以外のチラシやビラの投函を禁じていたことから、荒川被告の立ち入り行為が管理組合の意思に反していたと認定。荒川被告の行為について、「玄関内のドアを開けてマンション内の廊下などに立ち入っており、法益侵害が軽微だったとは言えない」と述べた。

その上で、「表現の自由は民主主義社会で特に重要な権利として尊重されなければならないが、表現の自由の行使のためでも、管理組合の意思に反して立ち入ることは、住民の私生活の平穏を侵害する」と結論付けた。

判決によると、荒川被告は２００４年１２月、７階建ての分譲マンションに立ち入り、共産党の「都議会報告」などのビラを各部屋のドアポストに入れていたが、３階の住民に１１０番通報され、現行犯逮捕された。

１審・東京地裁は０６年８月、「刑罰を科すほどの行為だとの社会通念が確立しているとは言えない」として無罪判決を言い渡

したが、２審は０７年１２月、「政治ビラを配布する目的自体に不当な点はないが、住民の意思に反した立ち入りは正当化されない」と述べ、逆転有罪としていた。

ビラの配布を巡っては、東京都立川市の自衛隊官舎（当時）で自衛隊のイラク派遣反対のビラを投函し、住居侵入罪に問われた市民団体メンバー３人について、同小法廷が０８年４月、３人の上告を棄却し、有罪が確定している。

http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20091130-OYT1T00485.htm

ＨＰ管理員 2009 年 12 月 04 日（金）10 時 52 分 No.1245

最高裁の判決文

http://www.courts.go.jp/hanrei/pdf/20091130111736.pdf

これを読むと、マンションの構造、玄関出入口及び玄関ホール内の状況がよくわかります。

アップ報告 ＨＰ管理員 2009 年 12 月 03 日（木）19 時 48 分 No.1244

第２１回マンション管理セミナー

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/seminar/seminar21/seminar21.html

アップ一段落

震災１５年　再建マンション最後の１棟完成…再入居は１家族 ＨＰ管理員 2009 年 12 月 03 日（木）16 時 47 分 No.1243

≪YOMIURI ONLINE≫

阪神大震災で全半壊した兵庫県内１７２件の分譲マンションのうち、再建を選んだ最後の１棟が今月下旬、完成する。建て替えか補修かで住民の意見が割れ、地価下落に伴って計画見直しも迫られた結果、１５年もの歳月が流れた。当初あった１３１戸の住人の大半は完成を待ちきれず、再入居するのは１家族だけだ。

１９７４年に建った、宝塚市の「宝塚第３コーポラス」（５階建て）。９５年１月の震災では、壁や骨組みに亀裂が入り、半壊と判定された。震災から半年後に管理組合が発足。当時３５歳で理事長を引き受けた会社員山口正治さん（５０）は、「人のために役立てることは一生で１回ぐらい。一緒にやり遂げよう」と、他の役員らに呼びかけた。

住民の多くは建て替えを希望した。ただ、高齢者の中には「ローンが組めない。再建しても戻れない」という声もあった。議論の末、９７年１１月、区分所有法に基づく建て替えを決議。このときに意向を聞くと、大半が再入居を希望した。

しかし、建て替えに強く反対した一部住民が決議無効を求めて提訴し、再建が遠のいた。入居希望者は、１審が訴えを棄却した２００１年１１月には全体の約７割に、「決議は有効」とする２審判決が確定した０４年４月には約２割にと、どんどん減った。月日がたち、子供が独立するなど、多くの家族の生活が変わっていた。山口さんも、同県三木市に転居した。

その後も、地価下落の影響で再建計画を見直さざるをえなくなり、０７年７月、ようやく建て替えが再決議された。新マンションの総事業費は約１７億円で５階建てだが、戸数は７３。引き渡しは来年３月末で、旧マンションから移り住むのは、村山勝代さん（７１）の家族３人だけだ。

村山さんは「ここを離れたくない」と、近くの賃貸マンションで待ち続けた。ようやく〈わが家〉に帰ることになり、「山口さんは本当によく頑張ってくださった。本当に戻れるなんて」と、転居後も理事長を務めた山口さんに感謝した。

今秋、山口さんは胃の悪性腫瘍(しゅよう)の手術を受けた。間もなく震災から１５年が巡るのを前に膨大な再建の資料を片づけながら、「再建が成り、自分の役目も終わるのか」と考えたり、「これから家族と自分自身のために生きる」と思い直したりしている。

山口さんは、完成間近の棟内を村山さんと一緒に見学し、「嫌な思いもあったが、それは墓場まで持って行く。違う立場の人の話を聞くことから始まる再建の経験は、人生の糧となりました」と話した。

全半壊１７２件、１０９件で建て替え

兵庫県によると、震災で全半壊した１７２件の分譲マンションのうち、６件は解体されてなくなり、５７件は補修で対応した。残る１０９件が建て替えとなり、旧「宝塚第３コーポラス」以外はすべて完成した。兵庫県弁護士会によると、被災地のマンションで建て替えか補修かで意見が割れて訴訟になったのは、少なくともほかに３件。マンション建て替え円滑化法が０２年にでき、建て替え組合が、反対住民に時価で区分所有権を売るよう、請求できることになった。阪神大震災で同法の適用を受けたのは、同コーポラスだけだった。

http://osaka.yomiuri.co.jp/news/20091203-OYO1T00711.htm?from=top

漏水トラブル、工事費以外の「補償」を求められました ＨＰ管理員 2009 年 11 月 30 日（月）20 時 07 分 No.1242

≪YOMIURI ONLINE　住まいの相談室≫

築１０年、９階建て分譲マンションの２階に住んでいます。今年夏、私の部屋の水道管が故障し、階下の部屋に漏水して壁を汚してしまうトラブルがありました。クロス等の張り替え工事を行い、その費用は管理組合の保険でまかないましたが、階下の住民から、それとは別に「個人的な補償」を要求されました。工事立会いのため会社を休んだ休業補償（２日程度）と、その間、家族も含め生活を乱されたことへの償いが必要だというのです。払わなければいけないのでしょうか。

因果関係あれば償うべき…対象は「実損害」

ご質問のような漏水事故のケースでは、クロスの張り替え工事代金の他に、工事の立会いのため２日間程度、会社を休んだ損害と家族を含め生活を乱された償いもすべきです。ただし、実損害になりますから多額にはならないでしょう。

休業補償も生活を乱された償いも、本件の漏水事故から生じた因果関係のある損害といえるか否かが問題です。

（１）休業損害は、このような漏水事故のためクロス張り替え工事が必要になって、工事の立会いを２日程度するため休んだ損害が生ずることは一般的にありうることでしょう。

（２）この漏水事故によって損害家族がイライラしたり、善後策い追われて生活を乱されることも、一般的に予測できたことです。精神的損害の賠償である慰謝料が発生します。

結局、（１）（２）とも、あなたは賠償する義務があります。

では、具体的損害はいくらか。原則的には請求者の相手側で損害額を立証する責任があります。なかなか難しいことです。

（１）休業損害は、文字通り会社を休んだことによる損害です。例えば会社とは言っても個人も同然で、１人だけの会社で本人が休めば会社の売り上げが即減るという場合なら、その日数だけの実損害額といえるでしょう。

逆に、大きな会社、例えば上場会社の従業員である被害者が、有給休暇をとって立ち会ったとなると、具体的には有給休暇２日分を失ったことが損害といえるでしょう。

（２）漏水事故によって家族を含め生活を乱された償いは、前述の通り、慰謝料といえます。請求権がありますが、（１）とは異なり、さらに微々たるものになるでしょう。すなわち工事が２日、事故日を別に１日とみても３日のわずらわしさの償いとなり、この間の慰謝料にとどまるからです。

http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/soudan/20091124-OYT8T00654.htm?from=yoltop

横領：マンション管理費を、容疑で男逮捕－－小田原署　／神奈川 ＨＰ管理員 2009 年 11 月 18 日（水）19 時 17 分 No.1240

≪毎日 JP≫

マンションの管理費約１００万円を横領したとして、小田原署は１７日、マンション管理組合理事長だった松田町神山の会社員、宇田典男容疑者（５９）を業務上横領容疑で逮捕した。小田原署によると、これまでに約２０００万円を着服していたとみられるという。

逮捕容疑は小田原市成田のマンション理事長だった０５年１月～０８年４月、管理組合の預金口座から現金を引き出し、自分の口座に約１００万円を振り込んで横領したとしている。「消費者金融と住宅ローン（の支払い）に充てた」と容疑を認めているという。

http://mainichi.jp/area/kanagawa/news/20091118ddlk14040278000c.html

マンションの防犯設備に不安、どうすれば？ ＨＰ管理員 2009 年 11 月 16 日（月）12 時 59 分 No.1238

≪YOMIURIONLINE　住まいの相談室≫

Ｑ　一家４人で都内の購入マンションで暮らしています。部屋は３階です。近くで空き巣があったと聞いて不安を感じるようにな

りました。マンションは築２０年以上のもので、入り口はオートロックではありません。ドアには鍵を２つ付けていますが、ドアそのものが古くて貧弱で、頼りない感じです。ドアごと最新のものに替えて、サッシ類も防犯対策の行き届いたものに交換したいのですが、どのような注意が必要でしょうか。だいたいの予算の目安も教えてください。（東京都江東区　会社員　４５歳　女性）

Ａ　**管理組合に問い合わせた上で、業者から見積もりをとってください**

お問い合わせの件は、マンション標準管理規約第 22 条にうったっております。

「共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関その他の開口部にかかる改良工事であって、防犯、防音または断熱等の住宅の性能向上等に資するものについては管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする」。その２項では、

「管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるとする」。

お問い合わせの件は、上記の目的に合致しますから、サッシの取替え、玄関扉の取替えは、管理組合が計画修繕として、または細則を定めていれば、区分所有者でもその責任と負担できます。

いずれにしても各居住者は管理組合に、確認して工事を実施してください。

各居住者のサッシの工事を実施する場合、技術的には、一般的に、カバー工法があります。
1 間×1 間ずつ現調・設計が必要です。コストは 1 間×1 間のサッシを交換する場合、約 25～30 万円位かかります。当然箇所数が増えれば単価は下がると思います。見積をとって確認して工事実施してください。

玄関扉の交換については、扉のみ交換できる場合と、カバー工法が必要な場合がありますが、築 20 年以上となるとカバー工法が必要な確率が上がります。注意点としては、玄関が一回り少さくなるのと下枠も付きますので、ドアー内側の床を上げられなければ、出入りに跨ぎが必要になります。

コストについては、ドアーの仕様とデザインにもよりますが、約 30 万位かかります。
見積をとって確認して工事実施してください。

http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/soudan/20091113-OYT8T00888.htm?from=yoltop

ＨＰ管理員 2009 年 11 月 16 日（月）13 時 18 分 No.1239

補足

マンション標準管理規約　は

平成１６年１月に策定された、『管理組合が、各マンションの実態に応じて、管理規約を制定、変更する際の参考であり、マンションの管理の適正化の推進に関する法律により、マンションの適正管理に努めることが求められている管理組合に活用され、マンションにおける良好な居住環境が確保される』ものです。

「マンションは築２０年以上のもの」との事ですから、
この相談者の場合、管理規約が最近変更されていれば良いのですが、、、、

管理規約の変更を求めるところから始まるかもしれませんね。

マンション管理費５５０万横領疑い　神戸の男逮捕 ＨＰ管理員 2009 年 11 月 15 日 (日) 09 時 29 分 No.1237

≪神戸新聞≫

　マンション管理費を着服したとして、兵庫県警捜査２課と長田、東灘署は１３日、業務上横領の疑いで、神戸市兵庫区内の会社員の男（５５）を逮捕した。男は透析治療が必要なため同日、釈放された。同課などは男を任意で取り調べる。

　逮捕容疑は、マンション管理業者として、同市長田区のマンションを管理していた２００６年６月２６日、同マンションの管理組合から、補修工事用の定期預金約５５０万円を解約、横領した疑い。同課などの調べに、容疑を認めているという。

　男は０７年、会計報告のための定期総会を開かなかったため、管理組合に問いただされ、着服を認めたという。

　長田署によると、このマンションでは０５～０７年、管理費数百万円が使途不明になっており、男が管理を委託された市内の別のマンションでも、使途不明金があるという。

http://www.kobe-np.co.jp/news/jiken/0002514426.shtml

犬の鳴き声、迷惑代６万円　隣室の飼い主に東京地裁 ＨＰ管理員 2009 年 11 月 13 日 (金) 15 時 38 分 No.1236

≪共同通信≫

　東京のＪＲ渋谷駅近くのマンションに住む男性が、隣室から漏れるダックスフント２匹の鳴き声で精神的苦痛を受けたとして、飼い主に５０万円の慰謝料などを求めた訴訟の判決で、東京地裁は１２日、６万円の支払いを命じた。

　植垣勝裕裁判官は、男性の部屋で聞こえる鳴き声の音量は４８～５９デシベルで「一定の精神的苦痛を感じたことが認められる」と判断。さらにマンション管理組合の規約で「ほかの居住者に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物」の飼育が禁止されていることから賠償責任を認めた。

　判決によると、飼い主は２００６年、マンションの別の部屋で２匹を飼い始め、昨年４月に男性の隣室へ引っ越した。

　飼育当初から管理組合が「近隣で苦情が出ている」と繰り返し注意。飼い主の長女が今年２月、２匹を連れてペット飼育が可能な物件に転居したという。

http://www.47news.jp/CN/200911/CN2009111201000616.html

デジサポが地デジ対応の集合住宅に「地デジカ・ステッカー」を無料配布 ＨＰ管理員 2009 年 11 月 06 日（金）20 時 01 分 No.1234

≪asasi.com≫

　総務省は、マンションやアパートなど集合住宅対し、地上デジタル放送への対応が完了したことを知らせるステッカーを配布する。11 月 16 日以降、総務省のテレビ受信支援センター（デジサポ）を通じて申し込みの受け付けを開始する。

　「地デジカ・ステッカー」と呼ばれるステッカーは、賃貸や分譲の集合住宅において、インターネット対応済みの表示と、共聴施設が地デジ化にも対応していることを明示するもの。通行人や居住を検討している人へのアピールを狙う。

　交付を受けるには、施設所有者または物件の管理会社がデジサポに申請。受け付け後、ステッカーが無償で配布される。

http://www.asahi.com/digital/cnet/CNT200911060077.html

ＨＰ管理員 2009 年 11 月 07 日（土）11 時 59 分 No.1235

≪デジサポ道央≫

アパート・マンションの管理会社様・オーナー様へ：地デジカ・ステッカーをご提供します。

　報道発表資料はこちら

　「地デジカ・ステッカー」 申請書はこちら

正面玄関等、外からよく見えるところに貼ってください。
ステッカーは、申請書に書かれた送付先まで、無料でお送りします。

●地デジカ・ステッカーご提供の目的　：地デジ化が一目でわかります
アパートやマンションが、地デジ放送を受信できることを、管理会社様・オーナー様が確認したことを示すステッカーです。
・入居希望者が、地デジ対応済みの物件かどうか、一目で確認できます。
・アパートやマンションの入居を決める際の、優良不動産物件かどうかの評価要素となる可能性が期待されます。

●地デジカ・ステッカー貼付の条件
1.その物件が、地デジ放送を受信できることを確認できたことを、管理会社様・オーナー様が責任を持って、宣言出来る場合に限ります。

2.対象は、
・アパートやマンションなど、集合住宅であること
・その集合住宅が、共同アンテナで共同受信でき、受信信号を各世帯に配信できる施設を有していることを満たす物件に限ります。

3.以下の物件は対象とはなりません。
・地デジ工事中・工事予定の物件
・個別アンテナで受信している集合住宅、および、戸建住宅

●地デジカ・ステッカー送付申請手続き
[1]「申込書のダウンロード」をクリックし、用紙をダウンロードして申請書を取り出してください。
[2]申請書の項目を記入してください。
[3]申請書の送付先は、総務省テレビ受信者支援センターです。FAX または、郵便にて送りください。（FAX 番号、郵送先の住所・宛名は、申請書に記載してあります）
[4]地デジカ・ステッカーは受取後、申請書記入内容を確認させていただき、送付いたします。

●ご注意事項他について

1.ステッカーは、オーナー様、管理組合様、管理会社様の、地デジ受信確認のもとに、責任を持って貼り付けいただくものです。デジサポは地デジ受信の責任を負いませんので、ご注意ください。
2.ステッカーは申請された地デジ対応済物件のみに貼り付けできます。
3.地デジカ・ステッカーを、目的以外に使用することは、禁止します。
4.地デジカ・ステッカーは、集合住宅のエントランス付近や掲示板など、外からでも見やすい場所に貼り付けしてください。
5.ステッカーは耐水・耐候性を考慮して作成しましたが、日々長時間日射を浴びると材質の劣化・変質の可能性があります。なるべく、直射日光や、風雨の影響を受けにくい、場所を選んで貼り付けてください。
6.ステッカーの再発行はしません。汚れ・落書き・破損・はがれに、ご注意ください。
7.地デジカ・ステッカー申請書の記載情報は、地デジカ・ステッカーの配布及び集合住宅のデジタル化促進のための資料とさせていただきます。それ以外の目的に、申請書の記載情報は使用致しません。

http://www.digisuppo.jp/index.php/branch/doo/1/news/detail/470/

地デジ対応　まだのマンションは？ ＨＰ管理員 2009 年 11 月 05 日（木）21 時 02 分 No.1233

≪YOMIURI ONLINE≫

Q　私が住んでいるマンションでは、地上デジタル放送を受信できません。どうすれば見られるようになりますか。

Ａ　予定では、現行のアナログテレビ放送は２０１１年７月２４日までに終了し、地上デジタルテレビ放送（地デジ）に切り替わります。地デジの視聴可能世帯は２００９年３月時点で９７％とほぼ１００％近くまで拡大しており、すでに地デジを見ている人も多いことでしょう。

　ただし、受像機（テレビ）が地デジ対応機であっても、アンテナを地デジ対応のものに替えなければ地デジを見ることはできません。通常、マンションなどの集合住宅では、屋上などに共聴アンテナを設置し、そこで受信した電波を各住戸に配信する方式を

採用しています。したがって、地デジを見るためには共聴アンテナを地デジ対応のものに替える必要があるのです。

社団法人高層住宅管理業協会が今年７月に、会員会社に行ったアンケート調査によると、地デジ対応が完了しているマンション（管理組合）は７６・３％で、残りの２３・７％は未完了でした。未完了のうち、約７割は検討段階にあり、まったく検討もしていないマンションが約３割に達しています。あなたのマンションもこのなかに含まれているかもしれませんね。

共聴アンテナを地デジ対応にするのは、まず、管理組合の総会を開き、居住者（区分所有者）の意見を聞くことが第一歩です。そのうえで工事費用の金額、工事の発注先、地デジ対応機器の選定などを話し合い、決議を行います。これらの手続きを行って、地デジ対応の共聴アンテナに替えることができます。

なかには自宅のバルコニーにアンテナを設置し、個別に地デジ対応すればよいと考えている人があるかもしれません。しかし、バルコニーは法律上は、共用廊下や共用階段などと同じように「共用部分」に区分されています。正確にはそこに暮らす人が専用に使うので「共用部分の専用使用」部分と呼ばれています。とはいえ共用部分には違いないので、固定のアンテナを設置するには、管理組合の許可が必要です。地デジへの切り替えは間近に迫っていますので、早めの対応が求められています。

http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/newstyle/20091105-OYT8T00404.htm?from=yoltop

◆ハトにエサをやってはだめなの？ ＨＰ管理員 2009 年 11 月 04 日（水）11 時 27 分 No.1232

≪毎日新聞≫

◇大量繁殖、フン害深刻　全国で年７万羽殺処分…ハトにも不幸な結果に

木々が色づき始めた東京都台東区の上野公園。修学旅行生や親子連れのすぐそばで、数羽のドバトが地面をつついたり、落ち葉に体をうずめている。

ここにはかつて２０００羽以上のドバトが生息していた。役所にはフン害や羽毛に関する周辺住民や公園利用者からの相談、苦情が絶えなかった。毎朝散歩に訪れるという小川正彦さん（７７）はだじゃれ交じりに「この数年でハット驚くほど、数が減ったよ」と話した。以前はエサやりをする人が多く、上野動物園入り口の広場は地面が見えないほどだったという。

ドバトはユーラシア大陸に生息するカワラバトを人が飼いならしたもの。奈良時代に持ち込まれ、寺などで飼われてきたため、堂鳩（どうばと）が語源とも言われる。現在は野生化し、全国に分布。繁殖力が強く、１回に２個卵を産み、一年中繁殖する。

本来は木の実や草の芽を食べる鳥だが、人間のエサやりで栄養価の高いものを食べると、繁殖力はさらに増す。大量のフンや羽毛は人間のアレルギー疾患の原因になることもある。環境省と東京都は０１年ごろから、必要以上の繁殖を防ぐためパンフレットや声かけで「エサをやらないで」と呼びかける運動を展開した。

しかし、生息数が減った今でも、上野公園周辺ではフン害が続いている。近くの１１階建てマンションの住民は、公園側のベランダにネットやトゲをつけてドバトが来るのを防いでいる。管理人の中里博保さん（７２）は「住民はいろいろ工夫しているけど、即効薬はまだ見つからないよ」と困惑顔だ。

どんなに困っても、勝手にドバト、ヒナ、卵を殺すことはできない。鳥獣保護法では、野鳥を駆除する際には都道府県知事の許

可を得ることが定められている。集合住宅などの建物の管理者が業者に駆除を依頼するケースが多い。環境省によると０６年度は全国で７万６５６１羽が捕獲され、ほとんどが一酸化炭素で殺処分された。

都の鳥獣保護員でエサやり防止の呼びかけを続けている斉城（さいき）信夫さん（６３）によると、エサやりは親子連れや年配者に多い。気軽に与える人はすぐ納得してくれるが、説明をしても「年寄りの楽しみを奪うな！」と食って掛かられることもあるという。

斉城さんは「ドバトのエサは自然界に十分にある。エサをやることは、ハトにも人にも悲しい結果をもたらすということを、一人でも多くの人に知ってほしい」と訴える。

◇人間の役に立ってくれたこと忘れないでーー本社の元伝書鳩担当・武市さん

かつて戦場や災害現場の通信手段として活躍した「伝書鳩（ばと）」。その多くはドバトと同種のカワラバトを改良し、特別に訓練したものだった。優れた帰巣本能を利用したハト通信は、新聞社や通信社でも原稿や写真を送る重要な役割を負った。

１９２４年、東京・有楽町にあった東京日日新聞（現・毎日新聞東京本社）は、中野陸軍軍用鳩調査委員事務所から払い下げを受けたハトを通信手段に取り入れた。５２年から７年間、鳩係を務めた千葉県松戸市の武市一彦さん（８６）は「戻ってきたハトの足筒を急いで外し、原稿やフィルムを編集局に渡した。皇居のドバトと遊んでも、ちゃんと社に帰ってくる姿がかわいかった」と振り返る。

時代は変わり、エサやりで増えすぎたハトが迷惑がられ、殺処分されていることが武市さんには悲しい。「戦争や報道の最前線でハトが人間の役に立ってくれたことも、忘れないでほしい」と話す。

http://mainichi.jp/life/housing/news/20091103ddm013100139000c.html?link_id=RLH02

地域住民との共生・共存なくして、マンションの建て替えは成功しない ＨＰ管理員 2009 年 11 月 03 日（火）10 時 20 分
No.1231

≪マンション管理サテライト≫

先日、都内のあるマンション（築 32 年　総戸数 17 戸）の建て替え工事説明会に参加する機会があった。当該マンションはすでに全員合意による建て替え決議が成立しており、その日は周辺住民に向けての説明会だった。平日の夕方ということもあり、出席人数はそれほど多くなかったが、一部の地域住民は激しく反発姿勢を示しており、終始、緊迫した空気が途切れることはなかった。

マンション建設において地元住民と対立する光景は決して珍しくないが、こうしたやり取りを目の当たりにすると、改めて周辺住民との共生・共存なくしてマンションの建て替えは成功しないことを実感する。高さ制限や日影規制など、法令上の制限さえ守っていれば、あとは何をやってもいいのか ――。こうした問いかけに対し、「建て替え事業者」「管理組合」「周辺住民」の３者が互いに理解と協力のもと、どこまで同じ目標に向かって意思統一できるかが成否を分けることになる。マンションストック数は 545 万戸（2008 年末現在）、今後、建て替え問題はさらに深刻さを増す。「住宅の質（ハード）」から「住生活の質（ソフト）」が問われるようになった今、再度、マンションの建て替えをめぐる現状と課題を整理する必要があるだろう。

■建て替えの障壁は「費用負担」「仮住まいの煩わしさ」、そして「修繕や改修で十分」

現在、区分所有法に定める建て替え決議要件（５分の４以上の賛成）の再検証が、内閣府と法務省、そして国土交通省によって共同で行われている。国を挙げてマンションの建て替えを促進するにあたり、決議要件が重過ぎることで必要な同意が得られず、建て替えに支障が出ていないかを検証するためだ。その実態を調べるべく、築 30 年超のマンション管理組合と管理会社・建て替え事業者に対してアンケートを行い、さらにヒアリングを重ねた調査結果が今年９月に公表された。建て替えの阻害要因は一体何なのか、問題点や課題が見えてきた。

＜１＞ 区分所有者の建て替えに対する意識
・建て替えが必要と感じている…… 5.5%
・そろそろ建て替えの検討も必要と感じ始めている…… 6.6%
・いずれは建て替えが必要かもしれないが、当面は修繕でいい… 50.6%
・いずれは建て替えが必要かもしれないが、当面は現状維持でいい… 14.8%
・建て替えの必要性は感じない…… 9.3%
・その他・関心ない・無回答…… 13.2%

＜２＞ 建て替えを検討した際、建て替えに反対した人の理由（複数回答）
・費用負担の問題…… 55.9%
・引っ越しを伴うことや仮移転先に対する不満…… 35.3%
・修繕や改修で十分だから…… 27.9%
・建て替えで住環境が変化することへの不安…… 19.1%
・建て替え工事が成功するかどうかといった心配…… 17.6%
・建て替え計画に対する不満…… 11.8%

まず、＜１＞区分所有者の建て替えに対する意識を見てみると、建て替えの必要性を感じているのは１割程度（12.1%）であることが分かった。この数字が多いのか少ないのかは判断に迷うところだが、「建て替えは至難の業」といったマイナスイメージの固定化が動きを鈍らせているに違いない。７割弱が「当面は修繕でいい」「当面は現状維持でいい」としており、建て替えは「遠い先の話」であり「究極の選択」だと考えているのだろう。

では、何がネックなのか。続いて、＜２＞反対した人の理由を見てみると、「費用負担」「仮住まいの煩わしさ」「修繕や改修で十分」と続く。費用負担について、たとえば等価交換方式を採用し、2005 年５月に建て替えが完了した東京・新宿区の「同潤会江戸川アパート」（現アトラス江戸川アパート）は、同方式によって取得できる再建マンションの専有面積が既存住戸面積の 53%という還元率しかなかった。そのため、住み替え後に同じ広さを希望すると多額の追加負担が必要になり、完成にこぎつけるまでに紆余曲折を経た経緯がある。

また、東京・町田市の「町田山崎団地」は団地という特性を活かし、敷地の約３割をデベロッパーに切り売り（一括売却）して建て替え費用の一部を捻出した。ところが、それでも追加負担は避けられず、戸当たり平均で約 900 万円が必要になっている。その上に、仮住まいの費用がさらに追加されることを考えると、確かに、二つ返事で快く建て替えを受け入れるのは容易でないことが分かる。「コストの壁」が高くそびえ立っていることは疑う余地がない。

＜３＞ 建て替えを検討するようになったきっかけ＞（複数回答）
・今後の修繕工事に要する費用を考えて…… 61.8%
・地震や火災などに対する安全性への不安…… 38.2%
・建物の居住性に対する不満…… 38.2%
・建物の老朽化が激しいから…… 30.9%
・他のマンションの建て替え事例・検討事例から…… 11.8%
・デベロッパーの働きかけ…… 4.4%

とはいえ形あるもの、いつかは壊れる。“重い腰”を上げる時期が必ずやって来るのも事実だ。今回の建て替えアンケートでは、＜３＞建て替え検討のきっかけも質問しており、「今後の修繕工事に要する費用を考えて」という割合が６割に達している。どういうことかというと、「修繕工事を繰り返しても、建物の維持保全には限界がある。それだったら、いっそのこと建て替え費用に充てた方が、結果的に限りある資金の有効活用につながる」という意味だ。拡大解釈すれば、「所詮、修繕は修繕。不具合をつくろっているだけでは、生活レベルは向上しない」ということだ。冒頭で触れた都内のマンションも、築 32 年でありながら同様の理由で建て替えを決意している。どうやら建て替えを成功させるには、修繕工事と建て替え工事のコストバランスを見ながら、マンションの将来を考えることが最大の近道といえそうだ。

■建て替え工事は１年半で終わっても、周辺住民の怒りは一生続くことになる

しかし、それだけでは足りない。大切なことが抜けている。周辺住民との合意形成が欠如している。＜４＞建て替えを具体的に進めるにあたっての事業上の問題を見てみると、「近隣の理解を得ることが難しかった」と答えた割合がわずか 1.5%しかない。この数字、個人的には低すぎるように思えてならない。「近隣住民の同意など、後回しでかまわない」とでも言いたいのかと、うがった見方をしてしまうほどだ。

＜４＞ 建て替えを具体的に進めるにあたっての事業上の問題（複数回答）
・既存不適格（容積率オーバー）で事業スキームが組み立てられなかった…… 23.5%
・建て替えの検討費用の確保が難しかった…… 14.7%
・修繕か建て替えか、どちらが適切か分からなかった…… 14.7%
・借住居の確保が難しかった…… 10.3%
・自分たちで事業資金の調達や工事発注などを行うことが難しかった…… 10.3%
・マンション市況などの事業環境が変化し、計画が組み立てられなかった… 8.8%
・事業主体となってくれる適当なデベロッパーなどが見つからなかった…… 5.9%
・相談できる専門家（コンサルタントなど）が見つからなかった…… 2.9%
・事業の推進について、近隣の理解を得ることが難しかった…… 1.5%
（出所）すべて内閣府・法務省・国土交通省「分譲マンションの建て替え等の検討状況に関するアンケート調査結果」

思い出してほしい。東京・国立市で起こったマンションの高さを巡るデベロッパーと周辺住民とのトラブル ――「国立マンション訴訟」のことを。一審では、すでに完成している分譲マンションの 20 メートル超（７階以上）の部分を撤去するよう命じるという、異例の判決が言い渡された裁判だ。この裁判で初めて「地権者が互いの理解と自己犠牲によって景観を守り、付加価値が生み出されているような場合には、地権者は良好な景観を維持する義務とともに、景観の維持を求める法的利益を有する」と、地域住民の景観利益が法的に認められた。得てして、再建マンションは建て替え前より階数や総戸数が増える傾向にある中で、「景観

利益」＝「地元住民への配慮」を欠いては建て替え事業は成功しない。

筆者が参加した工事説明会で、出席していた周辺住民の１人が建て替え事業者に向かって、次のようなことを言っていたのが忘れられない。「建て替え工事は１年半で終わっても、周辺住民の怒りに終わりはない。一生続くことになる」―― 事業者側に返す言葉がなかったのは、言うまでもないだろう。繰り返すが、「建て替え事業者」「管理組合」「周辺住民」の３者が互いに理解と協力のもと、どこまで同じ目標に向かって意思統一できるかが成功のカギを握る。今後、マンションの建て替えが「究極の選択」でなくなることは明白だ。「地域あってのマンション」「マンションあっての地域」であるとの認識に立ち、共存・共生を意識した建て替えスキームの構築が欠かせない。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

マンションの耐震強度偽装で設計事務所に５億円賠償を命令　札幌地裁 ＨＰ管理員 2009 年 10 月 30 日（金）08 時 57 分 No.1226

≪ＭＳＮ産経ニュース≫

札幌市の浅沼良一・元２級建築士が耐震強度を偽装し、強度不足が明らかになった同市北区のマンションを販売した住友不動産（東京）が、浅沼元建築士に構造計算を委託した同市中央区のテクノ設計事務所に損害賠償を求めた訴訟で、札幌地裁は２９日、請求通り５億円の支払いを命じた。

判決理由で橋詰均裁判長は、偽装と住民による契約解除の因果関係を認めた上で「建物は補修をして再分譲しても費用の回収すら容易でなく、実質的に無価値になった」と述べた。

判決によると、住友不動産とテクノ設計事務所は平成１４年、マンションの新築工事について設計の委託契約を締結。テクノ設計事務所が構造計算を浅沼元建築士に再委託し、耐震強度が偽装された。

住友不動産は、約３０世帯分の契約解除費用などとして８億円以上を住民らに支払った。

http://sankei.jp.msn.com/affairs/trial/091029/trl0910292044012-n1.htm

ＨＰ管理員 2009 年 10 月 31 日（土）09 時 14 分 No.1230

≪毎日新聞≫

札幌市の元２級建築士の耐震データ偽造をめぐり、物件の設計を請け負った「テクノ設計事務所」（札幌市中央区）に対し、分譲マンションを販売した「住友不動産」（東京都新宿区）が５億円の損害賠償を求めた訴訟の判決が２９日、札幌地裁であった。橋詰均裁判長は住友不動産側の訴えを全面的に認め、テクノ側に５億円の支払いを命じた。

判決によると、住友不動産は０３年、札幌市北区に１０階建てマンション（３２戸）を建設、分譲した。その際、テクノに設計を委託。テクノが再委託した元２級建築士が耐震データを偽造したため強度不足が判明し、購入者に購入代金の返金を余儀なくされた。

テクノ側は「耐震補修をすれば、返金の必要はなかった」と主張したが、橋詰裁判長は「マンションに住み続けることに不安を覚える住民が、外観や居住空間に大きな変更を加える補修案を受け入れるとは考えられない」と退けた。

http://mainichi.jp/hokkaido/shakai/news/20091030ddlk01040203000c.html

マンション組合資金を横領容疑　警視庁、管理会社元社員を逮捕 ＨＰ管理員 2009 年 10 月 30 日（金）16 時 48 分 No.1227

≪日経ネット≫

マンション管理組合の運営資金を着服したなどとして、警視庁捜査２課は 30 日までに、東京都町田市、マンション管理会社「小田急ビルサービス」元社員、石井利章容疑者（53）を業務上横領と電子計算機使用詐欺の疑いで逮捕した。

新宿区のマンションを含め、同容疑者が担当した計４物件で総額約 9800 万円の使途不明金が判明しており、同課が裏付けを進めている。

逮捕容疑は 2007 年 11 月～08 年６月、自分が管理する新宿区のマンション管理組合の銀行口座から８回にわたり計約 800 万円を引き出し横領したほか、銀行窓口で同管理組合名義の偽の振込依頼書を提出するなどして自分の口座に約 300 万円を振り込ませ、だまし取った疑い。

http://www.nikkei.co.jp/news/shakai/20091030AT1G3001P30102009.html

ＨＰ管理員 2009 年 10 月 30 日（金）16 時 51 分 No.1228

≪ＭＳＮ産経ニュース≫

マンション管理費着服で小田急電鉄子会社元社員の男逮捕　使途不明金は１億円　警視庁

マンション管理組合の資金を着服したとして、警視庁捜査２課などは業務上横領などの疑いで、東京都町田市森野、アルバイト店員で元小田急電鉄子会社社員、石井利章容疑者（５３）を逮捕した。同課によると、石井容疑者は容疑を認めている。

同課の調べによると、石井容疑者は平成１９年１１月下旬から２０年６月下旬の間、新宿区北新宿にあるマンションの管理組合の預金口座から現金約８００万円を引き出したり、自分の預金口座に約３００万円を移した疑いが持たれている。

石井容疑者は当時、マンション管理会社「小田急ビルサービス」（渋谷区）の社員だった。同社によると、組合の通帳などを預かり、管理費などを引き出せる立場にあったという。

http://sankei.jp.msn.com/affairs/crime/091030/crm0910301242015-n1.htm

ＨＰ管理員 2009 年 10 月 30 日（金）16 時 52 分 No.1229

≪ＭＳＮ産経ニュース≫

昨年夏、小田急グループ内の組織改編に伴うデータの移行作業が行われ、組合の管理費が石井容疑者の個人口座に振り込まれるなどの不正が発覚。同社が昨年１２月に業務上横領容疑で原宿署に告発していた。

使途不明金は石井容疑者が担当していた４組合で計約１億円にのぼるとみられ、同課は他に同様の被害がなかったか調べる方針。

同社は昨年８月に石井容疑者を懲戒解雇し、組合側に被害金を全額弁済。同社は石井容疑者について「ベテランなので仕事ぶりはしっかりしていた」と説明した上で、「被害者の方には深くおわび申し上げる」と謝罪した。

http://sankei.jp.msn.com/affairs/crime/091030/crm0910301242015-n2.htm

アップ報告 ＨＰ管理員 2009 年 10 月 28 日（水）20 時 07 分 No.1225

第１８回マンション管理講座
http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kanrikouza/18/091024/18kouza.html

灯油価格推移
http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kyoudou/touyu10.html

外断熱改修工事に感心高まる sugana 2009 年 10 月 28 日（水）12 時 12 分 No.1224

――ふたつの管理組合で具体的検討に入る

８月に開催した「マンション管理セミナー」の「マンションの外断熱改修工事」に感心が高まりつつあります。
セミナーでも明らかになったように本改修工事後の特徴は「結露しにくい建物となる、室内の温度環境が向上する、省エネルギーな建物になる、長寿命な建物になる、断熱改修が容易である、資源保護、地球環境保全に貢献する」などが明らかになっています。

来春改修工事を予定しているふたつの管理組合では従来の内断熱改修工事を止めて、外断熱改修工事を具体的に検討することとし、組合員を対象とした工事の説明会なども行い或いは予定しております。

本改修工事には国による補助金が検討されている
平成２１年度には国土交通省所管（補正予算による）で本工事で施工した管理組合に対して補助金が対象になりました。その内容は、最高限度額が５，０００万円で外断熱改修工事に該当する部分の三分の一が対象（外壁部分と断熱効果を高める窓工事費）となりました。
つまり、該当部分の工事費が６，０００万円とすれば２，０００万円が補助金として出ることになります。

また、来年度は北海道も工事費の１０％を補助金として交付する　動きもあり、外断熱改修工事が省エネとして地球温暖化対策や、管理組合の側からみれば管理組合の構成目的を実現するもっとも有力な方策であることなど、改めて検討して見る価値が大いにあると言うべきでしょう。

第１８回マンション管理講座の開催 sugana 2009 年 10 月 23 日（金）15 時 33 分 No.1223

――明日（平成２１年１０月２４日）開催のマンション管理講座はテーマに感心が集まったようで、定数を上回るようです。

従いまして、遅くお出での方におかれましてはテーブル席が無くなり、イスのみになりますので悪しからず。

また、当日会場で長期修繕計画標準様式、ガイドライン及びコメントは印刷製本して実費頒布いたします。

マンションの修繕積立金　横領防げ ＨＰ管理員 2009 年 10 月 22 日 (木) 20 時 05 分 No.1222

≪YOMIURI ONLINE≫

マンション管理組合の修繕積立金を、管理会社の社員が横領するケースが続いている。国土交通省は今春、防止策を強化するため、制度の改正を行った。管理組合側も制度を理解するとともに、積立金を管理会社任せにせず、預金口座の定期的なチェックを怠らないようにしたい。

口座管理厳しく　収支報告も強化

東京都内の管理会社で２年前、元社員が三つのマンション管理組合から、修繕積立金計７００万円を横領していたことが発覚した。管理会社の関係者によると、３マンションの積立金を預けた銀行口座の通帳と印鑑は管理会社側が保管しており、元社員はこれらを使って現金を引き出していたという。

元社員は発覚しないように、管理組合の決算期には残高の不足分を別のマンションの管理組合の口座から移したり、銀行の残高証明書の数字を変えて、管理組合の総会にそのコピーを提出したりしていた。関係者は「管理組合の理事は、管理会社から知らされるまで横領に全く気付かなかったようです」と話す。

修繕積立金の管理方法は、２００１年に施行されたマンション管理適正化法の施行規則で決められた。原則的に、修繕積立金は管理組合名義の口座に預けなければならないことにし、管理会社がこの口座の通帳と印鑑をセットで保管することを禁じた。それまでは管理会社の銀行口座に修繕積立金が預けられるケースが多く、会社が倒産すると管理組合に戻らないといったトラブルに対応した。

しかし冒頭のケースのように、通帳と印鑑をセットで管理会社に預ける例もあり、横領は相次いでいる。国土交通省が出した行政処分は０１年以降１２件。うち９件は今年出された。

このため同省は今年５月、施行規則を改正した。同省不動産業課、課長補佐の伊藤功さんは「管理組合の財産が損なわれるリスクを減らすため、組合名義の口座の管理方法などをより厳しく規定したほか、組合が会計をタイムリーに把握できるようにした」と話す。

修繕積立金や管理費を保管する銀行口座に関して、一時的に預けて管理会社が業務のために出し入れをする「収納口座」、長期に預ける「保管口座」、両方の機能を持つ「収納・保管口座」に分け、管理方式も三つ＝図＝に整理した。そのうえで、管理会社が「保管口座」と「収納・保管口座」の印鑑やキャッシュカードを保管することを禁止。また、毎月の会計の収支を書面にして、翌月末までに管理組合に提出することも義務付けた。来年５月に施行され、それ以降に結ばれる管理委託契約に適用される。

ただし、管理組合側も印鑑などの管理を徹底しなければ、組合員から理事会が責任を問われかねない。ＮＰＯ法人・集合住宅管理組合センター（東京）常務理事の有馬百江さんは「できれば月に１度は組合の理事会を開き、収支報告で示された残高が本当に

残っているか、管理会社に通帳を提出させて確認したほうがいい。コピーだと偽造の恐れもある。必ず通帳を提出させて下さい」と助言する。

http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/kaiteki/20091014-OYT8T00795.htm

マンション更新料は払わなくても構わないのか ＨＰ管理員 2009 年 10 月 22 日（木）16 時 18 分 No.1221

≪プレジデント 2009 年 10.5 号≫

マンションの貸し借りをめぐり、今までの共通認識を覆す判決が、今年７月、京都において示された。

「賃貸借の契約期間が満了し、さらに契約を更新して借り続けたい場合は、大家に更新料を支払う義務を負う」という契約内容について、京都地裁は、借り手に一方的に不利であり、消費者契約法 10 条（消費者の利益を一方的に害する契約は無効）に基づき、無効だと結論づけたのである。これを知って更新料の習慣がある東京や京都の読者は「更新料は、払わなくていいの？」と驚いたのではないだろうか。

そもそも「更新料」とは何なのだろうか。不動産管理などの問題に詳しい久保内統弁護士によると、更新料には、これを払うことにより、借り手は向こう２年間なら２年間、追い出されることなく住んでいられる利益を保証されるという意味合いがあるとされてきた。

また、家賃の値上げが法律上、簡単に許されない現状から、実質的な家賃不足分の埋め合わせであるという考え方などもある。

しかし、更新料を徴収する慣習を支えていたこれらの論拠が、７月の京都判決では、ことごとく否定された。加えて、８月の下旬にはさらに上の大阪高裁でも、同様の事案で更新料の無効判決が出たのだ。

「京都の件は地裁レベル。初めての判断なので影響力も大きかったが、これだけですべての流れが決まるわけではなかった。しかし、その後に示された大阪高裁の判断の影響力は大きい」（久保内弁護士）

更新料を取る大家側の旗色は悪い。それでもなお、更新料を取る理由があるとすれば、以下の２点だろう。

まず１点目は、「一連の判決が、京都という特殊な土地柄と関係している可能性がある」（同）点である。京都では、１年契約で更新料は通常家賃２カ月分と、首都圏より高い。最初に納める保証金も高額。さらに、どれだけ部屋を綺麗に使っても、契約終了時には敷金の一部しか返ってこない「敷引き」の特約まで組み合わされているケースもあるなど、大家の利益に偏りすぎた契約内容が多い。判決の事例でも、首都圏より更新料などの水準が高い。よって、首都圏の事例については、そのまま今回の判決を当てはめるわけにはいかないという考え方だ。

２点目は、今回の判決が高裁レベルであるため、慣習を覆すには、最高裁の判断を待つ必要があるというものだ。

裁判所が過去に示した判断を、「判例」というが、厳密には、最高裁判所の判断だけが判例としての価値を持つ。また、裁判所法４条には「上級審の裁判所の裁判における判断は、その事件について下級審の裁判所を拘束する」とある。つまり、高裁以上では、まだどのような判断が下るかはわからないのだ。

更新料は、これまで長い間、慣習として定着していた。にもかかわらず、その正当性が問われる事態となった背景には、「世の中の大きな『消費者重視』の流れがある」（同）。

かつて、滑り止めで受験した大学に納めていた入学金は入学しない場合にも返金されないのが常識だったが、今では返金されるようになった。９月からは新たに消費者庁が設置されるなど、消費者重視という時代の流れは加速している。更新料に対する風当たりが強くなっているのも、この延長線上にある。

また今後、新たに問題となる可能性があるのが「礼金」だ。実は更新料よりも根拠が脆弱だ。

「訴訟になれば、その根拠が認められるかどうかはわからない。現に『礼金ゼロ』の物件も増えてきている」（同）

今後、更新料や礼金の扱いはどうなるのだろうか。最高裁の判断が注目されるところだ。

http://president.jp.reuters.com/article/2009/10/22/FB231476-B3F9-11DE-B1C9-B0223F99CD51.php

専用庭の駐車場への変更について 高橋　省三 2009 年 10 月 17 日（土）15 時 21 分 No.1219

―― 私はマンション一階にすんでいて専用庭があります。今回私が、反対したため、私の専用庭の部分を除き、駐車場にしてしまいました。それでも車の騒音、プライバシーの侵害等直接私に、影響を及ぼすので、私の承認が必要であるとおもいますが、理事会が総会の特別決議を得たということでじっししてしまいました。何とか差し止める方法はないのでしょうか?

ＨＰ管理員 2009 年 10 月 18 日（日）08 時 34 分 No.1220

高橋省三さん、はじめまして
ＨＰ管理員です

『建物の区分所有等に関する法律』第十七条２項
「共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。」
http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/law/kubunsyo-hou.html#17

問題は、この『特別の影響』に今回の疑問が該当するか否かのように思われます。

一般的な考えとして、↓のように該当しそうですが、、
http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial_20040524p4000p4.html

しかし、この問題は単純に判断できる問題ではありません。
個々のマンションの事情・形状によって、『特別の影響』に該当するか否かを裁判で争った場合、『受任限度』を超えるかという基準も判例で出てきます。
ですから、高橋さんのお住まいのマンションの詳細を検討しないとなんとも言えませんし、裁判は水物ですから、担当する裁判官によっても判断が分かれる可能性も有ります。

>理事会が総会の特別決議を得たということでじっししてしまいました。何とか差し止める方法はないのでしょうか?

『建物の区分所有等に関する法律』第十七条を理事会の方に説明して、もう一度話し合いを持って、お互いの妥協点を見つけて下さい。

コープさっぽろ：灯油定期配達価格、１リットル３円引き下げ ＨＰ管理員 2009 年 10 月 16 日（金）15 時 50 分 No.1217

≪毎日 jp≫

生活協同組合「コープさっぽろ」（本部・札幌市西区）は１５日、灯油の定期配達価格を１リットル当たり３円引き下げると発表した。最安値の札幌市は６５円となり、最高値は根室市など４市町の６９円。仕入れ価格の低下が理由で、０５年以来の低価格という。

コープさっぽろによると、９月のシルバーウイーク明けから米国の株価に連動して原油価格が下がった。灯油の卸売価格も多少低下したことから、「より適正価格で消費者に提供したい」と、価格調整を決めたという。

他の地域の価格は次の通り。

６６円＝旭川、帯広、苫小牧、室蘭、小樽、釧路市▽６７円＝函館、北見、留萌市▽６８円＝深川、士別、名寄、富良野市▽６９円＝稚内市、根室管内中標津町、後志管内倶知安町

http://mainichi.jp/hokkaido/seikei/news/20091016ddlk01020259000c.html

sugana 2009 年 10 月 17 日（土）10 時 15 分 No.1218

――灯油価格の推移

コープさっぽろが１９日から灯油価格を３円引き下げることは、他の小売店にも影響を及ぼし全体として引き下げの働きをいたします。

何故、コープさっぽろは突然引き下げを断行したのでしょうか。新聞紙上で報道されているような原油価格が下がったという宣伝には根拠がなさそうです。

それでは、どうしてでしょうか。様々な理由で灯油がだぶついているらしく、消費動向がぱっとせず、売れ行きが低迷しているところに、小売店同士の価格競争が激化してコープさっぽろの固定客が引き抜かれているようです。

そのような背景から、これまでの顧客をつなぎ止めたくて大英断をしたようです。

さて、それでは当マンションネット共同購入価格情勢はどのようになるのでしょうか。

価格を高騰させる要因が無くなっており、今年初めのような価格にはなりそうもありませんが、比較的安定的な価格推移が推察できます。

１０月の価格についても来週から資料収集をはじめ、２６日頃には納得できる価格が提示できそうです。

今年の冬期間も札幌市内では最安値を確保するために事務局は奮闘いたしますので、会員はじめ皆さんの暖かい応援をお願いいたします。

マンションネット　事務局

日常生活の足となるマンションのエレベーター　欠かせない危機管理 ＨＰ管理員 2009 年 10 月 07 日（水）21 時 29 分
No.1216

≪NIKKEI NET　マンション管理サテライト≫

近年、マンションの大規模化・高層化が目立つ。共用施設の充実や高層階からの眺望など、集合住宅ならではの魅力が付加価値となり、資産価値の向上にもつながっていることが最大の理由とされる。特に、タワーマンションの売れ行きは総じて順調で、2013 年までに全国で約 14 万 3800 戸（不動産経済研究所調べ）の建設が予定されているほどだ。そして、こうした現状が低迷するマンション販売（契約率）を下支えしている。

しかし、上層階に住めば住むほどエレベーターへの依存度は高まる。もしも、エレベーターの保守点検が不十分だったとしたら、それだけ危険にさらされる可能性が高まるわけだ。2006 年６月、東京都港区のシティハイツ竹芝で高校生がエレベーターに挟まれ死亡する事故が発生した。この事故は、エレベーターの保守点検に内在する隠れた問題点を浮き彫りにした。日常生活の足となるだけに、エレベーターに不具合があることは絶対に許されない。そこで、今年９月８日に公表されたシティハイツ竹芝の事故調査報告を参考に、管理組合が取るべき対策（危機管理）を整理する。

■電磁ブレーキの特殊な構造が、ロープ式エレベーターのアンバランス化を招く

今から 11 年前（1998 年３月）に竣工し、福祉施設と住宅部分からなるシティハイツ竹芝。５機あるエレベーターのうち、住宅公社が管理する１機が今回の事故現場となってしまった。被害者（男子高校生）が 12 階でエレベーターから降りようとしたところ、扉が開いたままの状態でエレベーターが上昇し、「乗降口の上枠」と「かごの床面」に挟まれて被害者は死亡した。地震によるエレベーターの閉じ込め事故が社会問題化していた矢先だっただけに、死亡者が出るという最悪の結末はエレベーターの安全神話を根底から覆すのに十分すぎるニュースとなってしまった。

一体なぜ、悲惨な事故は起こってしまったのか気になるところだが、事故調査報告書では「電磁ブレーキのブレーキコイルが異常をきたし、ブレーキが正常に機能しなくなったため」と推定している。電磁ブレーキとは、電磁石の作用を利用したブレーキのこと。本件のエレベーターは「ロープ式」といって、「かご」と「釣り合いおもり」の重量バランスを利用して駆動させる方式となっている。この方式では、電磁ブレーキの効きを強めたり弱めたりすることで、かごが上下に移動する。ところが、この電磁ブレーキの開閉をつかさどるブレーキコイル（導線を円筒形に巻いたもの）の巻線がショートしてしまい、ブレーキ性能が低下。その結果、かごを保持する力が失われたこと（アンバランス化）が事故につながった、と報告書をまとめた事故対策委員会は見ている。

では、なぜコイルはショートしたのか？―― その原因について報告書には「事故機の型のブレーキは、ブレーキコイルがブレーキの開閉動作に合わせて動くという、国内のドラム式（ブレーキ）のものとしては特殊な構造のため」と記載されている。この特殊性がブレーキコイルに振動や摩擦を生じさせ、ショートに至ったのではないかと指摘している。どうやら、ブレーキの不具合が主因であることは間違いないようだ。となると、毎月、保守点検していながら、どうしてブレーキの異常を発見することができなかったのかが気にかかる。

■業界内の過当競争が、保守点検マニュアルの受け渡しを阻害する（？）

この点について、事故調査報告書にははっきりと書かれていないが、「保守点検マニュアルの提供」という表現が繰り返し登場

することから、製造会社のシンドラーエレベータ社が保守管理業者２社（日本電力サービス、エス・イー・シーエレベーター）に、当該機種の保守点検マニュアルを提供しなかったことが一因と見ていることがうかがい知れる。日本電力サービスは、東京都が発行した「維持保全業務標準仕様書」などに基づき、また、エス・イー・シーエレベーターは事故機種と類似機種のマニュアルを用いて独自に保守点検を行っていた。

実はこうした製造者責任の不徹底について、過去、エレベーターの修理部品を巡っても同様のことが起きていた。メーカーの系列が異なる保守点検業者には、自社部品の提供（販売）を拒むという騒動が６年ほど前にあった。Ａ社製エレベーターはＡ社系列の保守点検業者が業務を受託するのが慣例となっていたため、メーカーの垣根を越えてライバル会社へ純正部品を流通させることが“ご法度”とされていたのだ。今回のマニュアル提供も、その根底には同様の構図が潜んでいるように思えてならない。こうした閉塞感が蔓延している限り、エレベーターの安全神話が復活する余地はない。

■居住者の生命と財産を守るのが管理組合の仕事　エレベーターの危機管理を徹底せよ！

以上を踏まえ、では管理組合はどのような対策を立てたらいいのだろうか。メーカーと保守点検業者が同系列の場合は心配が少ないが、別系列あるいは独立系の保守点検業者が業務を受託している場合には、その業者がメーカーから該当機種の保守点検マニュアルを受け取っているかどうか確認しておく必要があるだろう。と同時に、修理部品の取引に問題がないかも調べておくと安心だ。できれば、管理組合の理事などが実際に定期点検に立ち会い、自宅マンションのメンテナンス担当者と顔見知りになっておくと、有益な情報の入手にも役立つ。マニュアルがあっても、そのマニュアル通りに保守点検できる技術担当者がいなければ話にならない。コミュニケーションは「きちんと監視しているぞ。しっかり、やってくれ！」という意思表示になり、担当者に緊張感を持続してもらうための刺激剤にもなる。顔が見えることの重要性は、マンションに住んでいる人なら誰しも分かっているはずだ。

そしてもう１点、エレベーターの耐用年数はおおよそ 30 年程度とされる。「まだ大丈夫、使える」と酷使し続けると、その分、万が一のリスクが高まることを理解すべきだ。決して安い工事でないことは承知の上だが、リスクとコスト（「費用」対「効果」）のバランスを見定めながら、特に経年マンションではエレベーターのリニューアルを検討することが求められる。折りしも今年９月 28 日、改正建築基準法施行令が改正された。今まで述べてきたようなトラブルの再発防止を目的に、新設エレベーターには扉が開いたままかごが動かないようにする「戸開走行保護装置」の設置が義務づけられた。

自宅マンションでの死亡事故発生は、住人の生活を暗くするとともに、資産価値の下落にも直結する。居住者の生命と財産を守るのが管理組合の最大の仕事だ。被害者の死を無駄にしないためにも、エレベーターの危機管理を徹底しなければならないだろう。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂について ＨＰ管理員 2009 年 10 月 02 日（金）19 時 10 分 No.1211

≪国土交通省≫

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」は、マンションの管理をマンション管理業者に委託する際に、管理組合とマンション管理業者との間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を、マンションの管理の適正化に関する法律（平成１２年法律第１４９号）第７３条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したものであり、平成１５年４月に改訂されたものです。

本年５月１日、管理組合財産の分別管理の方法を改正することを主な内容とする「マンションの管理の適正化の推進に関する法

律施行規則の一部を改正する省令」（平成２１年国土交通省令第３５号。以下「一部改正省令」という。）が公布されましたが、本省令改正と整合を図る必要があること、及び管理委託契約に関するトラブルの実態等を踏まえ、前回改訂時以降の全体的な見直しを行いましたので、その概要を公表いたします。

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂の概要
http://www.mlit.go.jp/common/000049817.pdf

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000031.html

ＨＰ管理員 2009 年 10 月 06 日 (火) 11 時 20 分 No.1214

≪国土交通省≫

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂案に関するパブリックコメントの募集結果について

国土交通省では、平成２１年６月１日から平成２１年６月３０日まで、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂案について、ホームページを通じて御意見を募集したところ、２４件の御意見が寄せられました。　お寄せいただいた御意見とそれに対する国土交通省の考え方について、以下のとおり取りまとめましたので報告します。

結果概要
http://www.mlit.go.jp/common/000049789.pdf

http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo16_pc_000007.html

ＨＰ管理員 2009 年 10 月 06 日 (火) 17 時 02 分 No.1215

≪国土交通省≫

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂について

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」は、マンションの管理をマンション管理業者に委託する際に、管理組合とマンション管理業者との間で協議がととのった事項を記載した管理委託契約書を、マンションの管理の適正化に関する法律（平成１２年法律第１４９号）第７３条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したものであり、平成１５年４月に改訂されたものです。

平成２１年５月１日、管理組合財産の分別管理の方法を改正することを主な内容とする「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令」（平成２１年国土交通省令第３５号。以下「一部改正省令」という。）が公布されましたが、本省令改正と整合を図る必要があること、及び管理委託契約に関するトラブルの実態等を踏まえ、前回改訂時以降の全体的な見直しを行いました。

今般の改訂内容につきましては、こちらをご覧ください。

【改訂の概要】（PDF 形式）

http://www.mlit.go.jp/common/000050062.pdf

【新旧対照表（マンション標準管理委託契約書：本文、別紙１、別紙２）】（PDF 形式）
http://www.mlit.go.jp/common/000049808.pdf

【新旧対照表（マンション標準管理委託契約書：別表第１～第４】（PDF 形式）
http://www.mlit.go.jp/common/000049809.pdf

【新旧対照表（マンション標準管理委託契約書コメント）】（PDF 形式）
http://www.mlit.go.jp/common/000049810.pdf

また、改訂後の標準管理委託契約書の活用に当たっては、一部改正省令の改正事項に係る内容については一部改正省令の施行（平成２２年５月１日）後に締結する契約から改正後の規定が適用になることにご留意ください。

≪　参考　≫
今回の改正に先だって実施いたしましたパブリックコメントの募集結果については、こちらをご覧ください。
【パブリックコメント募集結果】
http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo16_pc_000007.html

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000011.html

シックハウス症候群：健康被害に賠償責任　マンション販売元に３７００万円 ＨＰ管理員 2009 年 10 月 02 日（金）19 時 44 分 No.1212

≪毎日 JP≫

◇東京地裁が初認定

新築マンションの部屋でシックハウス症候群にかかったとして、購入した女性が販売者の「ダイア建設」（東京都新宿区、民事再生計画確定）を相手に購入費や慰謝料など約８８００万円の賠償を求めた訴訟で、東京地裁（酒井良介裁判官）は１日、同社に約３７００万円の賠償責任があると認定した。原告側によると、シックハウスによる健康被害を認めた初めての判決。

原告は神奈川県平塚市のイラストレーター、岡谷貞子（おかやていこ）さん（４８）。

問題のマンションは横浜市鶴見区にあり、別の会社が施工してダイア建設が販売した。判決はまず、マンション販売者について「施工者と同等の注意義務があり、生命、身体の安全を確保する責任がある」と述べた。そのうえで（１）施工者に国の定めた基準に適合する建材を使用させなかった（２）不適合建材を使用していることやリスクを岡谷さんに説明しなかった（３）完成後も適切な措置を取らなかったーー点を過失と認定。特に説明が無かった点を「あまりにもずさん」と批判した。

症状との因果関係については「入居前までシックハウス症候群の症状がなかった」と指摘。建材から放散されたホルムアルデヒ

ドからシックハウス症候群を発症し、さらに極めて微量かつ多様な化学物質に反応し、眼球の動きなどに異常をきたす化学物質過敏症に移行したと認めた。

ダイア建設は昨年１２月、東京地裁に民事再生手続きの開始を申し立て、再生計画が確定。このため判決は支払い命令ではなく、約３７００万円を「再生債権」として認めた。判決が確定すると支払い能力の範囲内で賠償額が決まる。判決などによると、岡谷さんは００年の入居直後から症状に悩まされ、０２年に転居を余儀なくされた。

国民生活センターによると、シックハウスに関する相談件数は０７年４３７件、０８年３６５件。ＮＰＯ法人「シックハウスを考える会」（大阪府四條畷市）によると、同種の訴訟は全国で数十件起きているという。【伊藤一郎】

■ことば

◇シックハウス症候群

住宅の建材に含まれる揮発性有機化合物を吸うことで、せき、目の痛みのほか頭痛や倦怠（けんたい）感、呼吸困難などを発症する健康被害。合板、ビニールクロスなどに使われている化学物質のホルムアルデヒドや、塗装剤、溶剤などに使われるトルエンなどが原因とみられている。

http://mainichi.jp/select/science/news/20091002ddm001040006000c.html

ＨＰ管理員 2009 年 10 月 02 日（金）19 時 46 分 No.1213

≪YOMIURI ONLINE≫

「シックハウス」で賠償命令　会社側過失認める

購入した新築マンションでシックハウス症候群になり、健康被害を受けたとして、神奈川県平塚市のイラストレーター岡谷貞子さん（４８）が、マンション分譲のダイア建設（横浜市、民事再生中）に約８７９０万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が１日、東京地裁であった。

酒井良介裁判官は、完成後に化学物質の濃度測定を行わなかった過失があったとし、同社に約３６６０万円の賠償責任があることを認めた。

判決によると、岡谷さんは２０００年７月、横浜市内のマンションに入居したが、数日後には頭痛などに悩まされ、０２年６月に化学物質過敏症と診断された。同年１２月に転居したが、現在も症状が続いている。

同社は民事再生中のため、債権者への配当は現段階で６％にとどまる。岡谷さんは判決後、東京・霞が関で、症状を抑えるための帽子とマスク姿で記者会見に臨み、「生活が変わるわけではないが、被害者の訴えを受け止めてもらえうれしい」と話した。

ダイア建設の話「判決文を見ていないので、コメントを控えさせていただきたい」

（2009 年 10 月２日 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/homeguide/news/20091002-OYT8T00272.htm?from=yoltop

生活音トラブル　条例で未然防止　国分寺 ＨＰ管理員 2009 年 10 月 02 日（金）13 時 02 分 No.1210

≪asasi.com≫

　子供の足音や楽器音といった日常の生活音をめぐる住民間のトラブルが相次ぐ中、事件などに発展するのを未然に防ごうと、国分寺市は１日、隣人トラブル防止のための条例を制定した。同市によると、「生活音トラブル」を対象にする条例は全国でも珍しいという。１２月１日に施行される。（石川幸夫）

　新しい条例は、「生活音等に係る隣人トラブルの防止及び調整に関する条例」。トラブルを長年経験、解決策を求めた市民の陳情がきっかけとなり、１日の市議会で可決された。市は、弁護士や警察などと連携しながらトラブルの防止や調整を図る。

　条例は、日常の生活音をめぐってトラブルとなり、迷惑行為が反復される事例が対象。迷惑行為を受けた人が申し出た場合、市は両者から事情を聴いて事実確認をし、行政としての対応の仕方について第三者である弁護士や警察などから意見を聴く。

　その上で迷惑行為をやめるよう行為者に要請したり、申し出た人に解決への助言をしたりする。それでも迷惑行為が続く場合は、警察や裁判所などに連絡するとしている。

　同市によると、騒音をめぐって寄せられる相談件数は年間２０件ほどという。

　条例制定を求め、約８２０人の署名を集めて０６年に陳情したのが市内在住の遠藤茂さん（６１）。自宅マンションで、ピアノや風呂の音などをめぐって住民間でトラブルが起きた。管理組合で話し合い、警察にも相談したが解決に至らず、民事訴訟となった。関係修復は現在もできていないという。

　「マンション内でのトラブルは１０年以上前から続いてきた。相談すると『隣人同士、お互いさまだから』と当事者間での解決を求められるが、極めて困難だった」とし、条例制定に活路を求めたという。

　この日、遠藤さんは条例が可決されると「うん、うん」と確認するようにうなずいた。「条例制定でトラブルの抑止になるほか、同じような悩みを持つ人が相談しやすくなるはず」と話す。

http://mytown.asahi.com/tama/news.php?k_id=14000000910020001

分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査の結果を踏まえて行ったヒアリング結果の概要について ＨＰ管理員 2009 年 09 月 29 日（火）08 時 31 分 No.1208

≪国土交通省≫

法務省及び国土交通省の委託調査による「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査の結果を踏まえて行ったヒアリング結果」がまとまりましたので、その概要を公表いたします。

１　内容
平成２０年１１月に公表しました老朽化マンションの管理組合等を対象とした「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査の結果」を踏まえて、管理組合、管理業者、事業関連者及び有識者に対して、ヒアリング調査を実施しました。これらの調査は、建物の区分所有等に関する法律の建替え決議要件（いわゆる５分の４要件、人数要件）の緩和が、老朽化マンションの建替えにどの程度寄与するのか、また、建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態及び賃借人の存在に係る諸事情が建替え事業の進捗を阻害する要因になっているのかを明らかにするために実施したものです。

今般、前記ヒアリング調査の結果がまとまりましたので、その概要を公表いたします。

２　公表資料
分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査の結果を踏まえて行ったヒアリング結果の概要

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000035.html

ＨＰ管理員 2009 年 09 月 29 日 (火) 08 時 34 分 No.1209

建替えヒアリング結果公表（PDF　ファイル）
http://www.mlit.go.jp/common/000049503.pdf

マンション管理者の報告義務 ＨＰ管理員 2009 年 09 月 26 日 (土) 20 時 01 分 No.1207

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】私のマンションでは、理事長や理事会に対してＡさんたち一部の区分所有者が長期修繕工事のあり方について疑問を抱き、長期修繕工事の内容を「個人宛に報告せよ」とビラを配ったりして追及しています。理事長は嫌気がさしたのか、辞任してしまいました。

　長期修繕工事の内容について臨時総会（集会）も開催され、理事長からの報告もなされていますが、個々人の区分所有者に理事長は直接報告しなければならないのでしょうか。なお、私のマンションの規約では管理者は理事長となっています。

【答え】区分所有法第４３条は、「管理者は集会において、毎年１回一定の時期にその事務に関する報告をしなければならない。」と集会での報告義務を規定しています。

　この条項からは、理事長＝管理者は区分所有者集会で毎年１回報告をすれば義務を果たせると考えられています。そして、長期

修繕工事等についても総会（集会）で報告をすればよく、個々人の区分所有者に対して個別に報告しなければならないのかが問題です。

長期修繕工事について、実施について総会で過半数の賛成を必要とされること（改正法１７条）になっていますが、その総会で十分な説明などはなされたのですか。

【質問】はい。詳しい議案書が総会の前に配られ、過半数の賛成があって可決されています。

しかし、Ａさんたちは総会の報告だけでは不十分であって、区分所有法第２８条に「管理者の権利義務は、委任に関する規定に従う」と規定されているから、民法６４５条に基づく報告をなされなければならないと主張されているのです。

【答え】民法６４５条の委任の条項は、「受任者は委任者の請求のあるときは何時にても委任事務の処理の状況を報告し、又は委任終了の後も……報告することを要す」と規定しています。この条文により一人一人の区分所有者が委任したのであるから、受任者（管理者）は報告すべきだという主張だと思います。

しかしマンションの理事長（管理者）は、総会でまず理事が選任され、その理事の中から互選により選出されたもので、個々の区分所有者から直接委任されたものではないので、理事長は個々の区分所有者に報告する義務はないという同旨の判決があります（東京地方裁判所、平成４年５月２２日）。

確かにマンションは集団的な事務処理を必要とする団体ですから、管理者の報告義務も集団的な総会への報告で十分であると考えられます。

【質問】しかし、管理者が総会で十分な報告をしなかったり、総会で論議を尽くさず質問を強行的に止めたりしたときはどうするのですか。

【答え】不十分かどうかは常識的な範囲内での判断が必要で、２～３時間で内容的にも理解できるものであれば良いのではないかと思います。常識的にも不十分な総会であったならば、区分所有者の五分の一と議決権の五分の一以上で臨時総会を招集することができます（法第３４条３～５項）。

その総会において、たとえば隠された資料があるようであれば追及することができます。

区分所有法は、原則として管理者に総会の招集権を与えています（法第３４条１、２項）。しかし管理者が総会を招集しない場合、または管理者の業務に不服のある区分所有者らの権利として、前記のとおり区分所有者たちに臨時総会の招集権を与えて公平を図っているのです。

【質問】しかし、総会だけでの報告では不十分だとＡさんたちは怒るのですが……。

【答え】あなたのマンションの規約に、理事会議事録やその他の資料を閲覧できる条項はありませんか。謄写（コピー）まで出来るという条項はないと思いますが、閲覧ができるとされている規約は結構多いようです。

閲覧をして問題のある点を見つけたら、臨時総会を招集し、不正があれば追求していく方法を実践されたらいかがでしょうか。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200909260104.html

草津・マンション管理費「二重払い」 ＨＰ管理員 2009 年 09 月 16 日（水）09 時 21 分 No.1206

入居者ら 16 日にも管理会社提訴へ

≪京都新聞≫

滋賀県草津市のマンションで、分譲会社の環商事（大津市）が入居者の管理費などを預かったまま破産手続きに入り、入居者が管理会社大阪ガスセキュリティサービス（ＯＳＳ、大阪市）から、管理費の「二重払い」を求められている問題で、マンションの管理組合は１６日にも、「管理費を適正に管理する注意義務に反した」として、ＯＳＳに約１３００万円の損害賠償を求める訴えを大津地裁に起こす。

ＮＰＯ法人（特定非営利活動法人）全国マンション管理組合連合会（京都市）によると、分譲会社の倒産で管理会社の管理責任を問う訴訟は異例という。

訴えによると、マンションは７２世帯が入居。ＯＳＳと環商事は２００８年１０月、マンション入居者に説明会を開き、管理費などについて、３９戸はＯＳＳが開設した管理組合の口座に入金させ、３３戸は環商事名義の口座に預けるよう指示した。ところが、同年１１月１７日、大津地裁が環商事に自己破産手続きを開始決定し、環商事の預かり金が管理組合の口座に入金できなくなった、という。

ＯＳＳは、破産手続き開始までに、環商事から管理組合の口座に３３戸分の管理費が入金されていないのを３回確認しており、「管理費を適正に入金させるべき注意義務を怠った」と主張している。

ＯＳＳは「訴状を見ておらずコメントできない」としている。

http://www.kyoto-np.co.jp/article.php?mid=P2009091600024&genre=C4&area=S00

廊下崩落事故で浦添市、使用中止勧告　マンションの３０世帯 ＨＰ管理員 2009 年 09 月 13 日（日）19 時 54 分 No.1204

≪琉球新報≫

【浦添】浦添市のマンション廊下崩落事故で、浦添市は１２日までに崩落したＡ棟（９世帯）と建築士の目視調査で同程度の危険とされたＢ（４世帯）、Ｄ棟（１７世帯）の計３０世帯に対し、建築基準法に基づく建物の使用中止を勧告した。勧告に法的拘束力はなく、今後、市は住民側と話し合いを継続し、修繕などの解決策を探る。

建築基準法１０条は危険な建物の所有者や管理者らに対し、自治体が使用中止や安全上必要な措置を取るよう勧告できるとし、自治体が定めた期限内に安全措置などが取られなければ使用中止命令を出せる。ただし今回は管理組合がなく意見集約が難しい住民側の事情から、安全確保までの期限は設けていない。

これまでの話し合いで住民側は修繕による居住継続を望んでおり、市も建築士や施工業者の紹介など協力する姿勢を示している。

http://ryukyushimpo.jp/news/storyid-149800-storytopic-1.html

ＨＰ管理員 2009 年 09 月 13 日（日）19 時 57 分 No.1205

≪沖縄タイムス ≫

浦添市、使用中止を勧告　マンション事故/３棟住民に文書送付

【浦添】浦添市内間のマンション廊下崩落事故で、市は１１日、同建物について保安上危険な建築物等に対する措置を定めた建築基準法第１０条に基づき、使用中止を求める「是正勧告」を決め、同日付で部屋の所有者あてに文書を郵送した。対象となるのは崩落したマンションＡ（９世帯）のほか、専門家による目視調査で同様に危険な状態が明らかになったＢ（４世帯）、Ｄ（１７世帯）の３棟。

送付文書は「建物の使用中止について」の勧告。市長名で速やかに是正するよう求めている。次のステップで所有者に「勧告」に対する状況報告を問い、住民がこの時に是正計画を示すことができなかった場合、市長は「命令」を出すことができる。

住民は１２日にも同文書を受け取る見通し。勧告に拘束力はないが、住民の多くは行政支援を求めているのが現状で、住民にとって難しい対応を迫られそうだ。

市はＡ棟と、その後の調査で同様に危険状態であることが分かったＢ、Ｄ両棟の住民に対し「自主避難」を要請。相談窓口を設け制度の枠内で可能な限りの支援にあたっているが、住民間で建て替えや転居の話は進まず、膠着（こうちゃく）した状態にある。

その後、市の依頼で目視調査した３建築士の報告書で、３棟共に「保安上危険な建築物」であることが明確化したことで、事故から１週間余りで是正勧告に踏み切った。

市の関係者は「文書をきっかけに早めの解決を図りたい」と話している。

同法１０条は、建築主事を置く地方公共団体は、そのまま放置すれば著しく保安上危険と認められる場合、その所有者（管理者）に対し建築物の改築や修繕、使用中止など必要な措置を取るよう勧告することができる。

http://www.okinawatimes.co.jp/news/2009-09-12-M_1-031-1_002.html

シンドラー社製品「設計に問題」　国交省事故委が報告書 ＨＰ管理員 2009 年 09 月 08 日（火）20 時 23 分 No.1203

≪asahi.com≫

東京都港区で０６年６月、高校２年の市川大輔（ひろすけ）さんがエレベーターの床と天井に挟まれて死亡した事故で、国土交通省の昇降機等事故対策委員会は８日、ブレーキの故障が原因とする報告書をまとめた。不具合が多発していたシンドラーエレベータ（東京都江東区）の製品に、設計上の問題があったことも指摘した。

事故対策委は、市川さんの両親らの署名運動などを受け、今年２月に初めて設けられた。今後、エレベーターやエスカレーター、ジェットコースターなどで重大事故が起きた場合、発生時から警察と連携して事故原因を調べる。

今回の報告書によると、事故を起こしたエレベーターは、ブレーキ部分が摩耗し、電流が流れにくい状態になっていて機能せず、

死亡事故を引き起こしていた。さらに、事故機と隣接のエレベーターでは事故前の３年間に、停止位置がずれたり指定した階に止まらなかったりといった不具合が計３５件発生。隣接機は事故後の５カ月でも２９件の不具合が生じていた。

事故対策委が原因を分析した結果、制御盤の電力変換装置と、作動プログラムを組み込んだコンピューターの位置が近すぎて、電気ノイズが生じて不具合につながっていたことが判明。「設計上の問題があった」と指摘した。

また、保守点検を担当していたエス・イー・シーエレベーター（同台東区）や、管理者の港区住宅公社は、シンドラー社から保守点検マニュアルの提供を受けていなかった。不具合の発生率は都住宅供給公社のエレベーターの２０倍、都市再生機構の９０倍に達し、「不具合への対応がきわめて不十分」として、保守点検業者に加え、管理者の不具合への反応の鈍さも問題視した。

http://www.asahi.com/national/update/0908/TKY200909080254.html

施行から 47 年　区分所有法が抱える問題点を整理する ＨＰ管理員 2009 年 09 月 08 日（火）20 時 19 分 No.1202

≪日経住宅サーチ　マンション管理サテライト≫

ＩＴの世界では日進月歩で技術が進歩することから、「ドッグイヤー」という表現がよく使われる。犬が人間の約７倍の速さで成長することになぞらえ、変革スピードの速さを形容する語句として 90 年代に生まれた言葉だ。誰しも、大金をはたいて購入した最新パソコンが、３年目あたりを過ぎると使い勝手が悪くなるなどの経験を持ち合わせているに違いない。たとえば容量不足になったり動作が鈍くなったり……。改めて、ＩＴ技術の革新スピードを肌で感じる瞬間だ。

一方、これに対してマンション管理の世界はどうだろう。筆者の頭には「タートルイヤー」という語句が思い浮かぶ。タートルとは、「のろま」のイメージをもつ亀のことだ。日本にマンションが誕生して半世紀、分譲マンションの基本法となる区分所有法は何度も改正されてきた。しかし、当時こそ有益だった共同住宅に区分して所有権を持たせる仕組みが、今となってはかえって権利関係を複雑にし、区分所有者の合意形成・利害調整にも支障を与えている。直面する現状に、区分所有法は完全に遅れを取っている（＝十分に対応できていない）わけだ。ＩＴ業界とは対照的に、「のんびり」「ゆっくり」事後対応がなされている。これでは適正なマンション管理の足を引っ張るばかりか、資産価値の向上も望めない。早急に何らかの方策が求められる。そこで誕生から 47 年、今回は区分所有法（昭和 37 年施行）が抱える問題点を改めて整理することにする。

■同じ分譲住宅でありながら、一戸建てとは異なりマンションは多くの利用制限を受ける

まずは、区分所有権とはどのような権利なのか、基本知識からご説明しよう。ご存じのように、分譲一戸建て住宅は土地・建物とも所有権で構成されている。所有権とは「使用（住む）」「収益（貸す）」「処分（譲渡や建て替えなど）」をなし得るとても強い権利のことだ。その結果、この所有権を手に入れることでマイホームを排他的（独占的）に使用できるようになる。騒音が気になるのでサッシを二重サッシに改築することも、クルマに乗らなくなったので駐車スペースを有効活用して１部屋増築することも、建築法規にのっとっていれば問題ない。賃貸住宅（賃借権）にはない、分譲住宅（所有権）ならではの特権といえる。

では、分譲マンション（区分所有権）の場合はどうだろうか？　いくら騒音が気になろうと勝手にサッシを改築することは許されず、まして敷地内駐車場に建造物を建てることなど論外だ。同じ所有権でありながら、（完全）所有権と区分所有権では、これほどまでに効力の及ぶ範囲が異なる。区分所有権とは、１棟の建物の住戸部分ごとに与えられた独立した所有権のことだ。「一物一権主義」といって、１個の物の上には１個の所有権しか存在しないのが大原則だが、この基本原則に例外を認めることで区分所有権が成立している。マンションという共同住宅を１部屋単位で分譲するには、どうしても所有権を分割する必要があった。共同

住宅の１区画を持ち家として販売するには、所有権を区分しなければ整合性が取れなかったのだ。

その結果、区分所有権の目的となる部分として専有部分が定義されたが、もし、１棟の建物すべてが専有部分だけだったら、構造上、自宅（自分の所有する専有部分）に出入りするのに他人の部屋（専有部分）を通らなければならないことになる。これでは、プライバシーなどあったものではない。生活の基盤と呼べるはずもない。どうしても、エレベーターや廊下・階段といった共用スペースが分譲マンションにはインフラ（基本設備）として欠かせない。こうして、専有部分に属さない部分として、同時に共用部分が定義されることとなった。

複数の人が建物を共同で所有（＝共有）し、その建物の区分された独立部分を各人がそれぞれ個別所有するという分譲マンションでは、「共有」と「所有」が混在した法律構成がどうしても避けられない。一戸建てでは問題ないサッシの改築が分譲マンションでは制限されるのは、サッシが共用部分に分類されるからだ。ほかの共有者（区分所有者）の同意なしには工事できないのだ。敷地内駐車場の増築についても考え方は同じ。分譲マンションの敷地に関する権利は敷地利用権のため、共有持ち分である敷地利用権に特定の区分所有者が単独で手を加えることは認められない。

「分譲」とはいいながら、分譲マンションの生活実態は「あれはダメ」「これはダメ」と各所に利用制限が設けられている。これが区分所有法が抱える最大の問題点だ。区分所有法が複雑とされるのも、入り組んだ特殊な権利関係を定めた法律だからにほかならない。

■組合運営への活動実績は考慮されず、一律、持ち分割合に応じて議決権が与えられる

さらに、「集会中心主義」という法律特性が管理組合運営を時として不安定にさせる。集会（＝総会）とは、管理組合の最高意思決定機関のこと。規約の変更、理事長の選任・解任から、大規模修繕工事の実施（共用部分の変更）や義務違反者に対する措置まで、管理に関する重要事項のすべてを集会で決することが組合運営の基本とされている。こうした集会中心主義、換言すれば区分所有者の多数決による決定メカニズムが、現在、特に居住者の高齢化や賃貸化が進む既存マンションで見られる区分所有者間の受益と負担のアンバランス化によって、公平さを失いつつある。

リタイアして時間的な余裕はあるものの、管理組合活動に参加するには体力面・精神面で躊躇（ちゅうちょ）しがちな高齢者。また、区分所有者ではあるものの、毎月、家賃さえ予定通りに入金されれば、マンションの管理状態は気にならないという賃貸人。このように、適正な管理運営により同等の便益を受けておきながら、他方で、組合活動へは消極参加となる現状がある。その結果、組合活動に費やした労力（負担）には大きな差があるにもかかわらず、受益割合は全組合員が同じ。つまり、組合運営への参加意識に大きな温度差がありながら、集会決議（多数決）にあたり議決権１票の重さに変わりはないのだ。極端なたとえだが、仕事のできる人と仕事のできない人が同じ給料をもらっているようなものだ。「毎月、きちんと決められた管理費を支払っているのだから、文句を言われる筋合いはない」との意見が聞こえてきそうだが、同じ屋根の下で暮らす“運命共同体”である以上、区分所有者間でのアンバランスは意思決定・合意形成の阻害要因でしかない。

よく、マンション１階の住人から「自分はエレベーターに乗らないのに、エレベーターの保守管理費を負担させられるのは不平等だ」といった意見を耳にする。この問いかけに対し、「保守管理費の負担割合はエレベーターの利用頻度ではなく、共用部分の持ち分割合によって決まる」というのが模範解答となる。共用部分の持ち分割合も集会決議の議決権（１票の重さ）も、どちらも区分所有法では原則として、その算出根拠を専有部分の床面積割合としている。つまり、専有面積の広さに応じて、あらゆる事項が決定されていくわけだ。組合運営への活動実績などは一切、考慮されない。こうした不公平感が集会中心主義には内在している。少数意見がかき消されやすいといった多数決のマイナス面と併せ、組合活動にどれだけ尽力したか。――こうした定性要素を加味した決定メカニズムの構築が急がれる。

冒頭、亀をのろまの代表格として引用したが、「鶴は千年、亀は万年」と言われるように、亀は長寿を象徴した祝いの動物でもある。今年６月、長期優良住宅普及促進法が施行されたが、「タートルイヤー」と形容した裏には、長く住み継がれる長寿命マンションになってほしいという願いも込めている。そのためには、実情に即した法改正の検討余地がありそうだ。施行から 47 年、住宅政策の転換期に差し当たり、再度、区分所有法の見直し時期が近づいていると筆者は考える。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

コープさっぽろが灯油３円値上げ　３１日から全道で ＨＰ管理員 2009 年 08 月 29 日（土）11 時 46 分 No.1201

≪北海道新聞≫

道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）は３１日から、札幌地区の灯油価格（定期配達）を１リットル当たり６８円とするなど全道で一律３円引き上げる。原油価格が上昇局面にあるためで、値上げは今年に入ってから４度目。

値上げ後の最安値は札幌、江別などの６８円、最高値は稚内、根室などの７２円。旭川、帯広、釧路は６９円、函館、北見は７０円となる。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/economic/185337.html

灯油高騰の始まりか sugana 2009 年 08 月 25 日（火）15 時 03 分 No.1200

―― ８月３１日からコープさっぽろは１㍑当たり６８円（現在は６５円であり、３円の引き上げ）に価格を改定する琴になったようです。

いよいよ、灯油高騰の再来か、と思われるような動きが感じられます。というのもニューヨーク市場は原油価格先物扱いで７５ドルを超えたようで、そのような事情も影響しているのではないでしょうか。

後、３カ月で、いよいよ灯油の需要期に入り、価格が一層引き上げられるような情勢です。

管理費滞納で暴力団追放、マンション管理組合自ら競落 ＨＰ管理員 2009 年 08 月 23 日（日）11 時 40 分 No.1199

≪YOMIURI ONLINE≫

指定暴力団山口組（総本部・神戸市）系の暴力団が組事務所として使用していた福岡市南区の分譲マンション一室について、マンションの所有者でつくる管理組合が、管理費などの滞納を理由に強制競売にかけて自ら落札するなどし、暴力団の退去にこぎつけた。福岡県警南署や弁護士に相談しながら、約１年半かけて追い出しに成功した。

警察庁によると、住民運動などによらず、マンション管理費の滞納を巡る訴訟で退去に追い込んだケースは珍しいという。

捜査関係者や登記簿などによると、この部屋は約８０平方メートルで、暴力団組長（６１）が１９９０年に購入。９７年に同市内の男性に売却し、２００６年には、さらに自営業者へと転売されたが、組側は、それぞれの許可を得て使用を続けてきた。

マンションの所有者らは、管理人の人件費や清掃費などの管理費、建物の修繕費、町内会費などを管理組合に納めるようになっているが、この部屋の管理費などは２００３年頃から支払われなくなった。

管理組合は組事務所退去を目指して弁護士に相談。その結果、０８年１月、約５年分の管理費など計約１４４万円の支払いを求めて福岡地裁に提訴。自営業者は分割で支払うことを約束し、いったんは和解した。しかし、一部しか支払わなかったため、組合は部屋の競売を申し立て、同地裁は同年８月、競売開始を決定した。

競売の手続きのため、同地裁の執行官が室内を調べたところ、組の名が書かれた看板や神棚などがあったという。組合は今年２月、組合の積立金を利用して３１５万円で落札した。自営業者は県税や市税も滞納しており、落札代金の大半は組合のほか、県、市に振り分けられ、自営業者には数十万円が渡ったという。

競売により、所有権は組合に移ったが、組側が部屋の使用を続けたため、組合は６月、同地裁に引き渡し命令を出すよう申し立て、最終的に今月２１日までに明け渡すことが決定した。

組側は命令に従い、荷物を運び出したり、玄関に設置していた監視カメラを取り外したりしており、南署員や地裁の執行官らが２１日、立ち退きを確認した。

http://kyushu.yomiuri.co.jp/news/national/20090822-OYS1T00261.htm

マンション管理者の権利と義務 ＨＰ管理員 2009 年 08 月 23 日（日）08 時 28 分 No.1198

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】私のマンションは戸数が３０戸で、建築されてから２０年が経過しようとしています。最初の分譲時に買った人が約２０人（戸）で、私のように後日中古で買った区分所有者は１０人しかいません。

管理組合といっても名ばかりで、活動も活発ではありません。そのため、新しく買った区分所有者は管理組合や理事長に対して不満を強く持っています。

管理者は規約で管理組合の理事長と定められていますが、理事長はどのような権利を持っているのですか。

【答え】あなたのマンションの規約に管理者に対しては権利と義務が規定されていると思いますが、大雑把に言えば、区分所有法２６条１項では、マンションの共用部分の管理はすべて管理者が取り計らう権利があると定められています。

また、管理者となる理事長はマンションの共用部分に関し、取引をする場合は、代理者として契約をしたりすることが出来ます（法２６条２項）。

また、法２６条３項は「管理者の代理権に加えた制限は善意（そのことを知らない）の第三者に対抗することが出来ない」と定めています。

その他マンションの紛争について裁判が発生したとき、総会で原告または被告となることが出来ます（法２６条４項）。

【質問】それでは管理者の義務は何でしょうか。

私のマンションでは、古くから所有している８０歳の男性が管理者になっていますが、ほとんどお飾りみたいで、実際は息子さんが代理で出て来ています。

このような管理組合のあり方はよいのでしょうか。それとも普通なのでしょうか。

【答え】そのような管理者の決め方はよくないと思います。理事長である管理者は、管理組合が行うべき義務を「善良なる管理者の注意」をもって委任された業務を遂行する義務があるとされています。

民法では省略して「善管注意義務」といいますが、自己のものであればその取り扱いについて注意の程度が低くてよいとされますが、他人の（第三者の）仕事を委任された場合は、注意する程度が高くなると考えられています（民法６４４条，法２８条による民法の委任の規定の準用）。

【質問】具体的にどのような義務を履行しなければならないでしょうか、とても責任が重いように思えるのですが。

【答え】管理に関する一般的な業務について常に義務が存在します。例えば、次のようなものがあるでしょう。

（１）マンションの建物・土地の保存や管理を行う（法２６条１項）権利を持つ半面、マンションの共用部分への他人の侵入・侵害などの違法行為に対して保存行為のために行動することが必要です。保存行為は区分所有者の個人でも出来ますが（法１８条但書）、重要なことについては管理組合の管理者が代表して行うと考えられています。

（２）特に問題となるのは管理費などの滞納です。最高裁判所の判例によって滞納の時効は５年となりました。管理費などの徴収義務は、管理会社とは特別な契約を締結しない限り管理組合にあるとされています。滞納分につき５年の時効にならないように支払い命令なり、裁判なりを提起することが義務といえるでしょう。

（３）区分所有者の集会（総会）を年１回以上招集しなければなりません（法３４条）。

（４）管理組合の経理について正確に処理すべきであり、その事務処理状況を年に一度、総会で報告しなければなりません（法４３条）。

（５）その他、総会，理事会で決定された事項につき、誠実に遂行することが重要な義務です。

【質問】そうすると、管理者はかなりの義務を負担することになり、とてもボランティアなどといってはおれませんね。

【答え】そうですね。管理者は正常な判断力と事務処理能力が必要でしょうね。

特に戸数の多いマンションにおける理事長の業務は多忙を極め、専門的な文書の作成などがあるので拘束時間も長く、理事長（管理者）や理事の業務に対する業務費の支給を考えなければなりません。

また、管理会社への特別な事項の依頼や管理士の活用なども考えざるを得ません。

しかし、これらの決定は規約の改正または総会の決議など、区分所有者の意思を十分くみとって決定するようにしましょう。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200908220085.html

維持管理・再生に取組むマンションのモデル支援を始めます ＨＰ管理員 2009 年 08 月 11 日（火）21 時 47 分 No.1197

～マンション等安心居住推進事業の採択事業を決定しました～

≪国土交通省≫

分譲マンションの維持管理・再生について、マンション管理組合等を対象にモデル的に支援を行うことにより、必要なノウハウ蓄積等を図るマンション等安心居住推進事業（モデル支援に係る事業）を、平成２１年５月２６日から平成２１年７月１４日まで、国が公募し、学識経験者からなる評価委員会での議論を踏まえ、以下のとおり採択事業を決定致しましたので、お知らせします。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000034.html

２年切った地デジ完全移行　迫られる対応 ＨＰ管理員 2009 年 08 月 11 日（火）18 時 42 分 No.1196

≪YOMIURI ONLINE≫

２０１１年７月のテレビの地上デジタル放送（地デジ）移行まで、２年を切った。マンションの場合、テレビの共同受信設備を地デジ用に改修しなければならない場合がある。古いマンションほど大規模な工事が必要になる可能性が高く、専門家は早急な対応の必要性を指摘している。

マンションの多くはテレビ放送受信のため、共同アンテナで受信した電波をケーブルで各戸に送る「共聴施設」を設置している。アナログ放送からデジタル放送に切り替えられることが決まったのは０１年。それ以前に建てられたマンションは地デジを想定していないため、視聴のための工事が必要になるケースが多い。

東京都渋谷区の築４２年のマンション（４３世帯）では、２年前に地デジ工事の検討を始めた。「地デジが見られないと、不便で資産価値も落ちてしまう」とマンション管理組合の理事長（５９）は話す。

経費節減のため、今年５月から７月にかけて行った大規模修繕工事と一緒に地デジ工事も行った。足場を組む費用を別にして、ケーブルの敷設などにかかった工事費は約４５０万円。理事長は「修繕積立金で地デジの工事費も賄えました」とほっとした様子だ。

総務省の今年３月の調査によると、マンションなどの共聴施設は約２００万施設あり、地デジ対応は全体の約７割。残りは未対応で工事は計画中か未定。マンションの地デジ工事を請け負っている「東京アンテナ工事」（東京）の三矢宏社長は「早めに対応しないと、地デジ完全移行までに工事が終わらないこともある」と話す。

地デジ対策の相談を受け付けているＮＰＯ法人「集合住宅管理組合センター」（東京）によると、地デジ未対応のマンションが工事を行う場合、アンテナの新設かケーブルテレビ（ＣＡＴＶ）への加入かの２種類に大別できる。

アンテナを設置する場合、マンションが地デジ電波を受信できる環境なのか、デジタル放送推進協会のホームページ

（http://www.dpa.or.jp/）で確認した上で、屋上などに取り付ける。アンテナの価格は設置費なども含め、３０万円前後。地デジ対応のテレビやチューナーが各戸に必要だ。

ただし、古いマンションではアンテナから各戸への配線が地デジに対応していないこともある。「新しいケーブルをマンション全体に引き直す工事が必要になる場合があります」と同センター代表理事の伊藤智恵子さん。１００戸規模のマンションでは５００万円程度が工事費の目安だ。

ＣＡＴＶの場合、各家庭にＣＡＴＶ会社のケーブルをつなぎ、地デジを専用チューナーで受信する。この方法なら、アナログ式テレビでも視聴できる。マンションによっては工事が必要になるが、契約者が多いと工事費が割り引かれることもあり、業者と話し合うことになる。また、各家庭は月３０００円程度の利用料金を業者に支払うことになる。

ＣＡＴＶではなく、光ファイバー回線を使う方法もある。伊藤さんはさまざまな方法を検討し、複数の業者から見積もりを取ることを勧める。「地デジだけでいいのか、衛星放送なども導入するのか、工事費と月々の費用をどこまで負担するか――がポイント。住民同士で話し合ってください」と伊藤さんは話している。

受信方法が不明の場合、総務省の地デジコールセンター（０５７０・０７・０１０１）が相談に応じている。

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20090811hg01.htm

マンション管理業者に対する監督処分 ＨＰ管理員 2009 年 08 月 11 日（火）18 時 36 分 No.1195

≪国土交通省関東地方整備局≫７/２３

マンション管理業者に対する監督処分

http://www.ktr.mlit.go.jp/kyoku/kisha/h21/07/0378.pdf

エヌケー建物管理株式会社
http://www.kanrikyo.or.jp/member/data/197912012.html
管理業務を受託していた管理組合の管理費口座から、元社員が管理組合財産を不正に支出し、管理組合の財産に損害を与えた。

中央管財株式会社
http://www.chuo-kanzai.co.jp/
管理業務を受託している管理組合の財産を、元社員が長年に亘って着服し、管理組合の財産に損害を与えた。
また、原則方式により管理されていた管理組合を名義人とする預貯金通帳及び当該預貯金通帳に係わる印鑑を同時に保管していた。

三菱地所藤和コミュニティ株式会社
http://www.kanrikyo.or.jp/member/data/197912069.html
管理業務を受託していた複数の管理組合の財産を、元社員が着服し、管理組合の財産に損害を与えた。
三菱地所藤和コミュニティ株式会社ＨＰより
http://www.mjtc.co.jp/info/pdfs/20090723.pdf

伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
http://www.kanrikyo.or.jp/member/data/197912007.html
管理業務を受託していた複数の管理組合の財産を、元社員が着服し、管理組合の財産に損害を与えた。

和興通商株式会社
http://www.wakotsusyo.co.jp/index.html
重要事項説明に関する違反（法第 72 条違反）
契約成立時の書面（契約書）に関する違反（法第 73 条違反）
複数の管理組合との管理受託契約において、管理組合を名義人とする預貯金通帳と当該預貯金通帳に係わる印鑑を同時に保管していた。
また、複数の管理組合の積立型マンション保険証券を預かっていた（法第 76 条及び施行規則第 87 条違反）

マンション地デジ化、国が補助金　最大で半額 ＨＰ管理員 2009 年 08 月 08 日（土）17 時 13 分 No.1192

≪asahi.com≫

　総務省は７日、マンションやアパートなど集合住宅の地上デジタル放送（地デジ）への対応を促すため、デジタル対応工事を対象とする補助金制度を１７日から始める、と発表した。共同アンテナを地デジ対応に改修したり、ケーブルテレビに移行したりする工事費の最大２分の１を補助する。

　同省の推計によると、集合住宅で地デジ対応が済んでいるのは、今年３月末時点で全体の７２．２％。特に首都圏ではＶＨＦアンテナが主流で、地デジ受信のため新たにＵＨＦアンテナが必要な集合住宅が多く、対応の遅れが目立つという。

　補助金は、マンションやアパートの管理者が、各都道府県におかれたテレビ受信者支援センター（デジサポ）に申請する。申請期限は来年１月１５日まで。問い合わせは、同省テレビ受信者支援センター助成金相談窓口（０５７０・０９３・７２４、１７日から受け付け）まで。

http://www.asahi.com/politics/update/0807/TKY200908070338.html

ＨＰ管理員 2009 年 08 月 08 日（土）17 時 15 分 No.1193

地上デジタル放送：助成金申請、１７日から――「共聴施設」対象
≪毎日ＪＰ≫

　総務省テレビ受信者支援センター（デジサポ）は、集合住宅や、ビル陰などの電波障害地域でテレビ視聴に利用されている「共聴施設」の地上デジタル放送対応を推進するため、助成金の申請受け付けを１７日から開始する。共聴施設は、マンションの管理組合や集合住宅のオーナー、電波障害の原因者が管理している。費用負担などの問題で共聴施設の地デジ対応は進まず、地デジ完全移行に向けた最大の課題になっている。

　そのため総務省は、共聴施設の改修やケーブルテレビへの移行に助成する。当初予算５４億円に加え、補正予算１４３億円を計上した。世帯あたりの費用負担が３万５０００円を超える場合、最大で総経費の半額を助成する。電波障害で共聴施設を新設する場合は３分の２まで。

管理者が工事費用の見積もりなどを添え、集合住宅の場合は１０年１月１５日（消印有効）、電波障害の場合は０９年１２月２８日（同）までに都道府県のデジサポに申請する。問い合わせはデジサポ助成金相談窓口０５７０・０９３・７２４（平日午前９時～午後６時）。

http://mainichi.jp/life/electronics/news/20090808ddm002040060000c.html

ＨＰ管理員 2009 年 08 月 11 日 (火) 10 時 07 分 No.1194

≪総務省≫≪社団法人デジタル放送推進協会≫

集合住宅等における地上デジタル放送の受信環境整備のための助成金の申請受付開始
～ 平成２１年度補正予算関連 ～

デジサポ（総務省テレビ受信者支援センター）において、本年８月１７日（月）より、①集合住宅共聴施設のデジタル化改修又は有線テレビジョン放送施設への置換、②受信障害対策共聴施設の新設又は有線テレビジョン放送施設への置換に係る助成金の交付申請の受付を開始します。なお、集合住宅を対象にした共聴施設のデジタル化支援は、初めての取組となります。

http://www.digisuppo.jp/uploads/press/5934abea608f91c3b1981fc444a07753908ddf29.pdf

実録！　マンション大規模修繕物語 ＨＰ管理員 2009 年 08 月 06 日 (木) 17 時 18 分 No.1186

≪日経トレンディネット≫

第５回　高層マンションは外壁化粧直し費用だけでも億単位？

大規模修繕工事が順調に進むなか、意外に気になったのが「におい」だった。工事期間中は、接着剤や塗料などのさまざまな臭いが漂ってくる。刺激臭が比較的少ない水溶性の塗料を多く使ってはいたものの、高い防水性が求められるベランダの床まわりなどには、耐水性に勝る有機溶剤系の塗料も使わなくてはならない。この手の塗料の目に染みるような刺激臭は、やはりすさまじいものがある。塗装を施す職人も特殊マスクを付けた完全武装の姿で作業をするほどだ。

「窓を閉め切っていれば室内までは臭いも入ってこないだろう」という考えは甘かった。密閉性が高いと思われているマンションの室内空間は実は穴だらけだ。換気用の小さな丸い通気口や台所やバスルームの換気扇口などから簡単ににおいは侵入してくる。

ところが、ちょっとした工夫で臭いもかなり軽減するものだ。マンションの各部屋に設けられている丸い通気口は、中央にある小さなノブを回したり、引っ張ったりすることで通気用のスリットを閉められる。

ベランダで塗装工事をしているときは、ベランダ側の部屋にある通気口をすべて閉めてから、台所やバスルームの換気扇を回せば、室内にはベランダとは反対側、一般的には外廊下側の通気口からのみ新鮮な空気を室内に取り入れられる。

施工監理を担当した建築設計事務所のスタッフが、こうしたアドバイスを塗装工事の始まる前に各世帯へ案内文として配布してくれたおかげで、幸い住民から「におい」に関する大きなトラブルは起きずに済んだ。施工期間中も常に、事前の手回しを心掛けていれば、住民と施工関係者、管理組合との無用の摩擦も少ないといえそうだ。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/special/20090727/1027955/

ＨＰ管理員 2009 年 08 月 06 日（木）17 時 20 分 No.1188

≪日経トレンディネット≫

雨による作業の遅れ

順調に進んでいた工事だったが、施工開始から３カ月ほどが過ぎた４月下旬、大きな狂いが生じ始めた。この年は、４月から異例ともいえる長雨が続いていた。そのため、工事スケジュールに大幅な遅れが出始めたのだ。

なにしろ雨が降っていては塗装工事は、全く進まない。午前中、久々に晴れていたので外壁の塗装を行ったかと思うと、運悪く午後から雨が降り出す。乾いていない塗装面に強い雨が当たり、外壁は見るも無残なムラだらけの状態。そして、また下地から塗り直す……。

一向に作業がはかどらない状況が１カ月も続くと、施工している作業員にも苛立ちと疲れが見えてくるようになった。遅れを取り戻すため、土曜の休みも返上して施工会社は作業を進めたため、余計に疲労は蓄積する。その結果、明らかに施工に粗が目立ってきた。下塗りが乾ききらないうちに上塗りをしたため、塗装面に凹凸ができたり、施工を終えた外壁タイルを不注意で傷つけてしまったり、素人が見ても集中力が欠けているとわかる状態だ。

「このままスケジュール通り５月いっぱいで工事を終わらせようと急げば、もっとミスが頻発しますよ。作業員を休ませた方がいいでしょう」。我々、管理組合側から施工会社に提案することになった。修繕工事中の不便さからは早く解放されたいものの、急ぐあまり手抜き工事になっては堪ったものではないからだ。

この提案を施工会社も了解し､５月中旬に３日間の作業休止日を設けることにした｡作業員の顔に生気が戻った休止日明けから、幸いにも晴れの日が続くようになり、作業のテンポも急速に高まっていった。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/special/20090727/1027955/?P=2

ＨＰ管理員 2009 年 08 月 06 日（木）17 時 25 分 No.1189

≪日経トレンディネット≫

ようやく全工程が終了

初夏の暑さを感じるようになった６月上旬、ようやくほぼ全工程が完了し、竣工検査の日がやってきた。飛散防止のためのメッシュシートが外され、建物の様子が外からも一目でわかる。管理組合の役員全員が、施工会社の現場監督や建築設計事務所のスタッフとともに、鉄パイプで組まれた足場を昇り、修繕箇所を一つずつ丹念にチェックしていく。

雨や埃によって、薄暗い灰色になっていた外廊下や階段の天井部分や壁が、明るいベージュ色に塗り変わったことに感激し、一方で、防水塗装にムラのある個所などには、再施工を要望する。そんな検査を繰り返しながら２階から３階へと上がっていく。最

後に足場から建物屋上に降り立ち、屋上の防水施工の確認。普段は屋上に人が上がれる構造の建物ではないため、役員の誰もが屋上に立って、やや興奮気味だ。

「こうやって見渡すと眺めもいいし、建物もきれいになったし、このマンションもなかなかのもんじゃないですか。いざというとき、少しは高く売れるかも」。理事長のこんな軽口に、屋上にいた全員が思わず大笑い。予定より２週間も工期はずれ込んだものの、事故やトラブルもなく、無事、工事が終えられたのは何よりだ。みんなの屈託なく笑う顔を眺めているうちに、業者選定などの準備期間も含めれば、ほぼ１年の長きにわたった大規模修繕にまつわる諸々のストレスが、身体から抜けていくような気がした。

竣工検査で手直しを求めた部分の工事も終わり、マンションを覆っていた無粋な足場が解体されたのは６月中旬。結果的には工事金額も当初の見積もり金額のなかで収まった。これから半年後、１年後、２年後といった節目ごとの点検補修が、施工会社による保証として実施されるが、それは次の期の管理組合役員たちに任せることになるだろう。

ようやく大規模修繕を終えた我がマンションの周りでも、数軒のマンションが修繕工事を行うため足場の組み立てを始めている。1990 年代後半以降に建てられた分譲マンションの多くが、これから続々と最初の大規模修繕の時期を迎えることになる。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/special/20090727/1027955/?P=3

ＨＰ管理員 2009 年 08 月 06 日（木）17 時 26 分 No.1190

≪日経トレンディネット≫

一筋縄ではいかない高層マンションの大規模修繕

なかでも気がかりなのが、都市部に建てられている数多くの高層マンションである。高層マンションの大規模修繕には、今までの常識が当てはまらないからだ。

10 数階建ての建物なら鉄製の足場を組んで建物を囲み、そこを作業員が移動しながら作業を進めることができる。しかし、30 階、40 階といった高層マンションでは、足場の耐久性や強風による足場倒壊のリスクなどがあり足場を組めない。

ではどうするのか。高層ビルの窓掃除などに使うゴンドラに作業員が乗って工事を進めることになるのだ。とはいえ、商業ビルのように作業用ゴンドラが初めから設置されている高層マンションなどほとんどない。大規模修繕ともなれば、外壁タイルの交換、ベランダ内側の塗装など、商業ビルの窓拭きとは比較にならないほど複雑な作業をしなくてはならない。しかも、マンションの外壁部分にはベランダがあるため形状も複雑。個別のマンションの形状に対応したオリジナルのゴンドラがなければ作業は進められないというわけだ。

商社系のある大手デベロッパーは、自社で分譲した高層マンションの大規模修繕のためにゴンドラをメーカーに特注して作らせた。このデベロッパーの高層マンションは、ビル風を軽減するために建物の四隅にカーブを付けている。既成のゴンドラでは、このカーブ部分の外壁に作業員の手が届かなかったからだという。

このケースのように数千万円の費用をかけて特注のゴンドラを作成しても、同じ形状の建物を何棟も分譲しているデベロッパーならゴンドラの初期投資も分散することができる。しかし、単独の高層マンションの場合、その１棟のためだけにゴンドラを特注しなくてはならないことにもなるのだ。

しかも、ゴンドラに乗れる作業員の人数は限られている。足場を組んで、その上を縦横無尽に多数の作業員が動き回れる通常の大規模修繕と比べると、作業効率が悪く、工期も当然ながら長くなる。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/special/20090727/1027955/?P=4

ＨＰ管理員 2009 年 08 月 06 日（木）17 時 27 分 No.1191

≪日経トレンディネット≫

1 棟 1 億円超の工事費用も

一般的なマンションなら規模や痛み具合で差はあるものの 10 階建て程度のごく普通のマンションで築 10 年目前後の最初の大規模修繕の費用は 5000 万～7000 万円が相場だろう。ところが、高層マンションの大規模修繕の場合、ゴンドラの特注費用などを含めれば、1 棟で 1 億円を超える膨大な施工費用になることも十分にありえる。果たして、分譲時から約 10 年前後で、それだけの修繕積立金を用意できるのだろうか。

マンション購入時に、大規模修繕のことまで考えて買う人などほとんどいないだろう。むしろ、管理費と同様に毎月の修繕積立金が安いことをメリットと考えている人の方が多いかもしれない。しかし、新築で購入しても 10 年も経てば、必ず最初の大規模修繕の時期はやってくる。その時になってうろたえないためにも分譲マンション住まいであれば、今から大規模修繕の基礎的知識を身に付けておいて損はない。大規模修繕のその年に管理組合の役員に任命されるのは、あなたかもしれないからだ。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/special/20090727/1027955/?P=5

アップ報告 ＨＰ管理員 2009 年 08 月 04 日（火）22 時 25 分 No.1185

平成２１年７月１１日の大規模修繕工事見学会
アップしました。

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/kengaku/0907/kengaku0907.html

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/syuuzen/syuuzen_index.html

換気扇をつけるたびにサッシの隙間から音がします ＨＰ管理員 2009 年 08 月 03 日（月）19 時 18 分 No.1184

≪YOMIURI ONLINE≫

Ｑ　換気扇をつけるたびにサッシの隙間から音がします　この春、今のマンション（２ＬＤＫ）を購入して引っ越してきたのですが、暮らし始めてから気づいたことがあります。換気扇を使うと、各部屋についている２４時間換気システムの吸気口から外気が勢いよく浸入してくるのです。吸気口を閉めると、換気扇で室内の空気を排気しているので室内の気圧が下がって、ドアや窓が開けづらくなってしまいます。換気扇を止めて吸気口を開ければ解決するのですが、一番の問題は換気扇をつけている間、室内の気

圧が下がっているので、空気が室内に浸入しようとするときにサッシの隙間からビューと音がすることです。今の時期は窓を少し開けて換気扇をまわしていますが、寒くなってきたらどうしようかと悩んでいます。

Ａ　デベロッパーに改善を申し入れてください　効果的な換気のためには給気と排気が必要です。昔の建物は建具・サッシの隙間が大きかったので、給気口・排気口がなくても換気上の問題はあまり発生しませんでした（自然換気といいます）。サッシの気密度が上がるにつれ、厨房換気扇やトイレ・浴室の換気扇を設置する場合は、居室に給気口（換気レジスター）を取り付けるようになりました。このころは、この給気口とサッシの隙間を合わせたものから、排気用の空気が給気されていたものといえます。気密度はそれほど高くはなかったので、サッシの隙間からの吸い込み音はほとんどありませんでした。また、この給気口は居室の換気設備（自然換気）も兼ねていました。

換気扇類の風量は同じでサッシの気密度だけを高くするならば、本来は給気口の大きさをそれに見合うように大きくしなければなりません。給気口だけでは排気量に対応できない場合は、気密度の高いサッシからも吸い込みます。それで室内圧が下がり、サッシからの吸い込み音が大きくなるわけです。このトラブルは排気量の大きい厨房用換気扇（レンジフード）を運転する場合に発生します。

ワンルームマンションや２ＤＫの住戸では、ほとんどといっていいほど質問者の方と同じような気密性トラブルが発生します。これは部屋数が少なく、住戸全体での給気口面積が３ＬＤＫ住戸とくらべて小さいためです。ワンルームマンションでは、レンジフード運転時に給気口を閉じると流しのトラップから臭気を引っ張ってしまう事例すらあります。

また、ガス湯沸かし器の種類によっては、たびたびの事故で、メーカーの責任が追及されているものもありますが、高密度で給気口面積不足の住戸では、換気扇と同時運転時にガス湯沸かし器の燃焼空気量不足となり、不完全燃焼が発生した可能性があります。事故事例が、ワンルームマンションなどの小規模住戸に多いのもそのせいかと思われます。もっとも、ファミリータイプのマンションでは、あのタイプの湯沸かし器は設置しませんが……。

換気扇運転時には、給気口は開放しておくことが前提です。閉じれば内圧は下がりますし、サッシからの吸い込み音も大きくなります。給気口を閉じると音がするのですか？　給気口を開けておいても音がするのですか？　給気口を開放しているにもかかわらず、ご質問のような状況が発生しているとすれば瑕疵ともいえます。どの換気扇の運転時に発生するのかについては記載がありませんが、レンジフード運転時のものと想定します。２４時間換気設備やトイレまたは浴室換気扇の風量は小さいので、ご質問のようなトラブルはほとんど発生しません。レンジフード運転対応の給気口（給気設備）のあり方は以下のようなものが考えられます。

（１）厨房排気用にリビングルームの給気口を大きくする

２０年以上前はリビングルームに直径１５０ミリの給気口（換気レジスター）を２個付けておけば、３ＬＤＫの場合は各室にも直径１００ミリの給気口が付いているので、トラブル防止には十分でした。

（２）厨房排気用に大きな給気口を付ける

現在はサッシの気密度が上がっているので、上記の開口だけでは面積不足となります。しかし、直径２００～２５０ミリもの給

気口を開口させておくのは生活上問題です。ですから、デベロッパーによっては大きな開口を電動ダンパー付きとして、レンジフードと連動させて開閉するシステムを採用しているところもあります。大きな給気口がない場合には、給気面積不足ですから窓を開けなければいけません。

（3）同時給排気型レンジフードを取り付ける

レンジフードには、高気密住宅用として同時給排気型のものがあります。レンジフード排気運転時に、ダクトおよび送風機で排気に必要な外気をレンジフードのところまで給気するタイプのものです。部屋の給気口から外気を取り入れていないので、質問者のようなトラブルは発生しません。部屋数の少ない住戸の場合は、このシステムを採用すべきであったでしょう。

上記の対応策は、設計・施工時に考えておくべきもので、出来てから後で取り付けるのは難しいことです。ただし、高いお金を出してマンションを購入されたのですから、利便性と快適性は損なわれるのは困ったことでしょう。デベロッパーに改善を申し入れたらいかがでしょうか。

なお、設置されているレンジをすべて使うことはまれだと思います。レンジフードにH（ハイ）・M（ミドル）・L（ロー）のスイッチが付いている場合は、状況によってはLのモードで運転したらいかがでしょうか。Lモードでも音がするようでしたら瑕疵でしょう。また、給気口をチェックしてください。虫除けにメッシュが付いていますが、プラスチック製のメッシュ（外からのぞけます）は開口面積が非常に小さいので、これを外して音がしないようでしたら、ステンレス製の開口率の良いものに換えてもらってください。

http://home.yomiuri.co.jp/soudan/mansion/20090803hg01.htm

第119回　分かりにくい大規模修繕工事を成功させるためのノウハウ HP管理員 2009年08月03日（月）19時13分
No.1183

≪日経住宅サーチ　マンション管理サテライト≫

長期優良住宅普及促進法が施行（6月4日）されてから2カ月が過ぎた。6月末までの認定実績は2367戸（一戸建て住宅2180戸　共同住宅など187戸）となり、「いい物をつくってきちんと手入れし、長く大切に使う」というストック重視政策がようやく本格始動することとなった。しかし、長寿命住宅の新築ばかりに関心が集まり、中古住宅をいかに長持ちさせるかといった議論がないがしろにされている印象はぬぐいされない。同法には、長持ちする新築住宅を普及促進させるのと同時に、既存住宅の延命も大事な目的として含まれている。にもかかわらず新築偏重なのは、管理組合の管理意識を低下させることにもつながりかねない。

2008年末現在、マンションストック総数は545万戸にまで膨らんだ。今後、さらに経年マンションは増えていく。それだけに、管理組合が主体となって自らの力で修繕工事の計画・実行ができるようにならないと、十分な延命は難しい。大規模修繕工事には、単なる機能保全以上に性能アップの目的もある。居住者の意見や希望が反映されなければ、単なる部品の交換で終わりかねない。大規模修繕工事には、マンションの資産価値をも左右する重要な役割が付託されているのだ。他人任せになどできない。今コラムを参考に、大規模修繕工事の基礎知識を身に付けておこう。

■マンションの資産価値を向上させるには、大規模修繕工事の成功が欠かせない

改めて、大規模修繕工事はなぜ分かりにくいのか？―― 管理組合員にとって、知識も経験も不十分な“未知の領域”であることが最大の理由と考えられる。通常、大規模修繕工事は 10 数年に１度しかやって来ない。経験を重ねろと言う方が無茶だ。しかし、全体の流れを把握し、ポイントをしっかり押さえておけば、一定の成果は必ず上げられる。経験は「積む場所」がなければ積み重ねられないが、知識は自分が努力すればいくらでも蓄えることができる。以下に述べる工事の流れに従い、１つずつ課題をクリアしていけば、自然とゴールは見えてくるはずだ。

＜ステップ１＞ 管理組合の発意　専門委員会の発足

大規模修繕工事の時期は突然にやって来るわけではない。日常生活での不具合の発生、あるいは長期修繕計画に定めた予定時期の到来など、必ず何らかのきっかけが存在する。そのきっかけを初動に、まずは理事会で実施の有無を検討するのが第一ステップだ。管理会社に助言を求めるのも有効だろう。実際、計画段階から工事完了まで２、３年かかることも珍しくない。とても長丁場になる。そこで、理事会とは別に専門委員会を立ち上げ、二人三脚体制で取り組むと作業効率も上がる。

＜ステップ２＞ 建物調査（劣化診断）の実施

次に、工事を行う方向で一通り話がまとまったら、建物調査を行うことになる。健康診断をしてみなければ、どこが悪いのか正確に判明しないからだ。打検検査・目視検査・機械検査など、色々な方法で劣化状況が診断される。修繕計画作成の基礎データにもなる重要な調査だ。と同時に居住者へのアンケートも行っておきたい。区分所有者の意向や不具合についての情報をヒアリングすることで、そこに住んでいる人にしか分からない問題点を発見するのが狙いだ。

なお、劣化診断の依頼先を委託管理会社に限定する必要はない。必ずしも委託管理会社が建物調査を得意としているとは限らないからだ。現在は、インターネットでも簡単に依頼先を探せる便利な時代。発注方式（ステップ３）との兼ね合いを考慮しながら、建物調査会社を見つけるようにしたい。

＜ステップ３＞ 発注方式の選定

マンションの健康状態が把握できたところで、今度は工事発注方式を選定する作業に入る。大規模修繕工事には以下のような発注方式があり、コストバランスを意識しながら最適な方式を選ぶことが重要となる。

区分けとしては、管理組合が依頼する劣化診断から工事監理までの業務を、１社がまとめて引き受けるか否かで「一括発注」か「分離発注」かに大別される。そして、さらに工事監理を誰が行うかによって分離発注は３方式に分類される。一括発注では１社にすべて任せられるため、管理組合の手間が軽減されるメリットがある。しかし一方、外部のチェックが期待できないために、割高なコストを提示される心配がある。価格の透明性に不安が残るわけだ。これに対して、分離発注では相互の監視機能が働くため、コストの圧縮が期待できる。きちんと施工品質を維持したまま、工費負担を軽減できるのが特徴だ。ただ、その分、設計監理料（コンサルタント料）という新たな出費が必要となる。マンションの規模や工事内容・予算に応じて、各管理組合が最もふさわしい方式を選択しなければならない。

＜ステップ４＞ 修繕基本計画（案）の策定

そして、いよいよ最も重要な作業である、基本計画の策定に入る。具体的な工事項目や範囲・工期、また、採用する工法から使用部材の単価や数量といった費用に至るまでを、設計図面や工事仕様書・見積り内訳書に落とし込んだのが修繕基本計画だ。大規模修繕工事において基本計画の策定は、まさに心臓部に位置する重要な工程だ。そして、その際、管理組合は最大の試練を乗り越えなければならない。その試練とは、工事見積額の妥当性の検証だ。

一言でいってしまえば「コストバランス」の適正検査なのだが、いざ判定しようとすると一筋縄ではいかない。「管理組合が望む必要性能（工事内容）が満たされているか」「その実現のための見積額は適正なのかどうか」――。明確な判断基準を持たない

管理組合にとって、この作業は困難を極める。そこで、管理会社あるいはコンサルタント会社を上手に活用するのが解決への近道となる。発注方式の選定と修繕基本計画の策定には、密接な関係があることがお分かりいただけるだろう。管理組合として工事コスト（妥当性）を強く意識するのであれば、ステップ３の段階でコストダウンを得意とする専門コンサルタント会社を選んでおくのが得策だ。

＜ステップ５＞ 施工業者の選定

修繕基本計画の原案が完成したところで、今度はその計画を実行するための施工業者を探すことになる。一括発注では、すでに確定していることになるが、分離発注では５番目（ステップ５）の作業となる。

選定基準としては、実績やほかのマンションからの評判など、専門性や技術力を重視するのは言うまでもない。加えて、工事完了後も数年間は定期点検や保証での契約関係が続くことを考えれば、会社の規模や経営状況などを考慮することも、現実問題として不可欠となる。着手金を支払った数日後に、突然、倒産されたら目も当てられない。特に、公募入札により競争原理を働かせて施工業者を選定する場合には、提示金額の高低ばかりに目を奪われず、経営安定度にも着目することを忘れてはならない。

＜ステップ６＞ 工事費用の確保

せっかく理想的な修繕計画が出来上がっても、その工事を実施するための裏付けがなければ先へは進めない。ステップ６として、必要工事費（予備費を含む）をどのように工面するか、資金調達方法の確認作業が求められる。理想としては、修繕積立金で全額まかなえるのがベストだ。しかし、不足するようであれば一時金を組合員から徴収するか、融資を受けて対応するしかない。特に借り入れる場合には、適用金利や返済期間・支払い方法など、十分な事前確認が必要だ。返せる見込みのない借金ほど怖いものはないからだ。財源が伴って初めて、大規模修繕工事は実現する。修繕計画と資金計画は同等の関係であることを肝に銘じておいてほしい。

＜ステップ７＞ 工事説明会と総会の開催・承認

一通り修繕工事に向けた準備が整ったところで、ようやくすべての住民に対して説明会を開催、工事の目的や内容・費用負担・工事中の注意事項などを説明することになる。大規模修繕工事には、新築工事と違い、人が生活している中での作業という難点がある。決して長期間ではないにしろ、工事中は日常生活に何らかの支障を来たすことになる。「洗濯物が干せない」「水が出ない（断水）」「工事音がうるさい」―― 経験してみると分かるが、いずれもかなりのストレスだ。ささいなことでもクレームになりかねないだけに、工事説明には十分な時間を割くようにしたい。そして、きちんと理解が得られたところで、総会を開催して承認決議をもらう。

＜ステップ８＞ 正式な工事契約　大規模修繕工事の実施

以上で、お膳立てがすべて整ったことになる。管理組合としては正式な工事契約を締結後、大規模修繕工事の開始となる。修繕委員会のメンバーにとっては、一息つける瞬間だ。ただ、工事中は工事中で中間検査の立ち会い、また、何かトラブルが発生すれば、その都度、対応を迫られるなどの業務がある。さらに、工事が一通り終われば竣工検査が待っており、問題がないか確認作業に立ち会わなければならない。休んでいる暇はないのだ。

また、話が前後するが契約締結時、瑕疵（かし）担保責任や設計変更・工事遅延に対する取り決めを明文化しておくようにしたい。と同時に、経営破綻などにより工事が契約通り履行されなくなった場合の対処方法も併せて確認しておきたい。工事が中止になってしまったら、これまでの苦労はすべて水の泡となる。こうした事態に巻き込まれないためにも、契約内容をおろそかにはできない。

＜ステップ９＞ 工事終了後のアフターメンテナンス

工事が完了したからといって、すべての業務が即座になくなるわけではない。完了直後には報告書や設計図書などの書類を受け取り、残金精算をしなければならない。また、引き渡し後に不具合が見つかった場合には、その対応もしなければならない。アフターサービスや性能保証により、管理組合が修理費用を負担することはないにしろ、一定期間はトラブルの発生を想定しておく必要がある。そして、その後、何事もなく数カ月が過ぎて初めて、大規模修繕工事は名実ともに完了の時期を迎えることになる。

冒頭でも述べたように、大規模修繕工事にはマンションの資産価値をも左右する重要な役割が付託されている。今後、時間の経過とともに価値の上がる「経年優化」なマンションが主役となれるよう、大規模修繕工事の役割はさらに高まっていくに違いない。

（まとめ）大規模修繕工事の実施に当たり、管理組合が確認すべきポイント
1 工事の対象や仕様の確定 ・どこをどの程度、工事するのか？
2 工事開始のタイミング ・いつ工事を始めるのか？ また、工事期間は？
3 工事費用の妥当性の検証
資金の調達方法 ・工事の実施にはいくら必要か？
・その見積金額は適正な額なのか？
・管理組合として、どうやって工事費用を捻出するか？
4 工事の発注先の選定 ・どの施工会社に工事を依頼するか？
・発注方式（一括 or 分割）はどうするか？
5 組合員の合意形成 ・工事の内容や開始時期・費用負担について、すべての組合員の合意が得られているか？
6 工事契約書の内容確認 ・設計変更や数量変更、工事遅延が発生した場合の対応方法
・施工会社が経営破綻などにより工事が契約通り履行されなくなった場合の対処方法
7 工事中の安全対策 ・工事の安全対策はどうなっているか？
・工事中、住人の日常生活に何か支障が生じることはあるか？（例：断水 洗濯物が干せない）
8 工事後のトラブル対策 ・工事終了後の定期点検や保証はどうなっているか？

ほっかいが事業停止　負債総額１３億円 ＨＰ管理員 2009 年 07 月 30 日（木）19 時 47 分 No.1181

≪北海道新聞≫

ボーリング工事のほっかい（札幌、老松陽一社長）は３０日、事業を停止し、事後処理を弁護士に一任した。今後、任意整理を行う見通し。帝国データバンク札幌支店によると、負債総額は約１３億円。

同社は１９７７年に不動産業の北開興産として設立。その後、関連会社のボーリング工事業務を継承し、人材派遣業務なども手掛けた。近年は、借り入れ負担が重荷となって資金繰りが悪化。従業員の大幅削減やボーリング工事業への特化で生き残りを図っていた。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/economic/180033.html

ＨＰ管理員 2009 年 07 月 30 日（木）19 時 52 分 No.1182

株式会社ほっかい

http://www.hokkainet.co.jp/index.html

マンション管理業　登録番号　012131

地デジ普及の最大課題　　都市部の共同受信世帯 ＨＰ管理員 2009 年 07 月 29 日（水）09 時 23 分 No.1180

≪J-CAST ニュース≫

地上デジタル放送への完全移行まであと２年。総務省が発表した2009年３月末現在の地デジ対応受信機の世帯普及率は60.7%。目標値 62%を 1．３ポイント下回った。政府の景気対策として５月に始まった「エコポイント」の効果で、地デジ対応テレビの販売台数は急増し、３月までの目標未達分を埋め合わせる勢いだが、効果は一時的との見方は強く、完全以降に向け、課題はまだ山積だ。

「経済弱者」には 5000 円前後の簡易チューナー配布

地デジ移行に伴う経済波及効果は、01 年７月の地デジ放送開始から 20 年間で計 249 兆円と試算されている。家電メーカーや量販店では当面、エコポイント効果に沸きそうだ。ケーブルテレビ事業者は加入者増に期待を寄せ、ＮＴＴ東日本や西日本も光回線によるテレビ配信を呼び水に、伸び悩む光回線の加入者増を目指す。

地デジ特需に沸く企業ベースの普及促進とは別に、総務省もあの手この手で普及を目指す。たとえば、山間部や離島の一定条件の世帯には 15 年３月までの間、衛星放送を利用して暫定的に地デジを再放送する。ケーブルテレビでも一定期間、デジタル放送を一括アナログ変換して送信することが検討されている。生活保護世帯など経済弱者の 260 万世帯に今年度からの３年間で、5000 円前後の簡易チューナーを配布する。

それでも 11 年７月 24 日正午に予定通りアナログ放送が停波した場合、テレビ難民を生む懸念が払しょくされた訳ではない。

費用負担が絡む難しい話し合いになる

特に、最大の課題とされているのは、地方よりも都市部の共聴施設（共同受信設備）で受信している世帯への普及。共聴施設を利用しているのは、集合住宅約 200 万施設（1900 万世帯）やビル陰などの難視聴世帯約 606 万世帯で、総数は全世帯の３分の１にもなる。

うち地デジ対応率は、今年３月の総務省のサンプル調査によると、集合住宅の７割、難視聴世帯では２割にとどまる。とりわけ関東、近畿の都市部の対応率が低い。マンションの管理組合内の合意形成や、原因となる高層ビル側との協議など、費用負担が絡む難しい話し合いが当事者に任されているからだ。このまま対応が遅れれば、停波直前にアンテナの取り換えや屋内配線工事などが集中し、工事待ちで間に合わないことも予想される。

これからの２年間、個別訪問、地域単位の集会など、「どぶ板選挙」なみのきめ細かい啓発や当事者間の調整が欠かせない。地デジは国策。稼働を始めた総務省テレビ受信者支援センター（デジサポ）がそこまでやりきれるかがポイントだ。

http://www.j-cast.com/2009/07/28046092.html

自宅が地デジの受信障害対策に関係していないか再確認してほしい ＨＰ管理員 2009 年 07 月 28 日（火）19 時 47 分 No.1179

≪ITpro≫

総務省
情報流通行政局 地上放送課 デジタル放送受信者支援室 室長
玉田 康人氏

2011 年 7 月のアナログ停波まであと 2 年に迫った。しかし，建物の陰で電波の受信状況が悪い場所，あるいは集合住宅で使う「共聴施設」は，地上デジタルテレビ放送に未対応だったり対応する計画がない割合が結構あるという。このほど共聴施設のデジタル化対応状況の調査結果を公表した総務省の玉田デジタル放送受信者支援室長に聞いた。

共聴施設は，現在どのくらいあるのか。

共聴施設には，「辺地共聴施設」，「受信障害対策共聴施設」，「集合住宅共聴施設」の 3 種類がある。今回の話は，受信障害対策共聴施設と集合住宅共聴施設に関係している。

受信障害対策共聴施設は「ビル陰共聴施設」とも呼ぶ。都市受信障害などというが，高層ビルが建ったことが原因でテレビが見られなくなった世帯が使う共聴施設を指す。つまり地方部より都市部で多い話だ。施設数は全国で約 5 万，全国の約 600 万世帯が使っている。集合住宅共聴施設は，マンションなどで地上波のアンテナを屋上に一つ建てて，それを分配して見るものだ。施設数は全国に約 200 万，全国で約 1900 万世帯が使っている。

デジタル化対応にはどのような作業が必要になるか。

まず受信障害対策共聴施設についてだが，一般的に「デジタルテレビ放送は障害に強く，ビル陰などで影響を受けるエリアはだいたい 10 分の 1 になる」と言われている。つまり，地上デジタル放送なら自分でアンテナを建てれば見られるという世帯もある。しかし，残ったところは共聴施設が必要だ。共聴施設によっては，デジタル対応のための改修作業が必要になる。例えば，受信障害対策共聴施設のアンテナが VHF にしか対応していなければ，UHF に替える。ブースターがあり，それがデジタルに対応していなければ，これも替える必要があるだろう。アンテナ線を張り替える必要があるかもしれない。

ビルが建つことで周囲の住宅でテレビが見られなくなる場合，これまではだいたいビルを建てる人が周辺を調査して，どの辺りがビル陰になるか把握し，対応してきた。費用負担は当事者間の話し合いでやってきた。デジタル化対応についても，あと 2 年の間に（受信障害の方の）自宅にアンテナを建ててもらうなり共聴施設を改修するなりの対策が必要となる。共聴施設の改修が必要ならば，ビルのデベロッパやオーナーと共聴施設を利用する人が協議しなくてはならない。相談には，結構時間がかかる。

近所にケーブルテレビが来ているなら，共聴施設を使うのをやめて移る選択肢もあるだろう。いずれにしても，どう対応するか話し合ってもらわなくてはならない。集合住宅の場合も，基本的には受信障害対策共聴施設の場合と同じ。ビルのオーナーと相談する，あるいは管理組合がある分譲マンションなら自分たちで相談することになる。

デジタル化対応の進捗は。

先日，受信障害対策共聴施設と集合住宅共聴施設についてデジタル化対応状況のデータを公表した（PDF へのリンク）。「対応

済」，「計画あり」，「計画なし・不明」の別で集計している。このうち「計画あり」としているのは，話し合った結果，計画ができている状態だ。これに対して「計画なし・不明」になっている部分は，話し合ってすらいない可能性がある。心配なのは，施設を作ったのがだいぶ前でビル・オーナーが変わっており，誰と話し合ったらいいかわからないケースだ。ビル・オーナーに聞くと「ウチではない」ということもある。「計画なし・不明」の中には，対応する必要があるのかないのかわからないものも含まれている。

施設数で見ると，対応済みの受信障害対策共聴施設は今年（2009 年）３月末現在で約 5600。全体の 11.4%にすぎない。世帯数で見ると，対応済みの割合は若干よくなるが２割程度だ。施設の設置者別に見ると，大部分は一般のマンションやテナントといった民間のビル。それ以外に，国や自治体，公益事業者が設置している施設もある。公益事業者は電力会社が多いが，これは送電線に（電波が）反射して障害が起こることがあるためだ。どれも「計画なし・不明」としている割合は高いが，中でも特に目立つのは，一般のマンションやテナントの部分で約８割ある。国や自治体，公益事業者に関しては，「デジタル放送への移行完了のための関係省庁連絡会議」がある。これはアクションプランを作っており，所管省庁が責任をもってやろう，自治体や公益事業者もしっかりやって下さいという話になっている。一般のところは，引き続き原則民間同士でやってくださいということになる。

地域ごと（具体的には総合通信局の管内ごと）にわけて見ると，関東と近畿に５万施設の６割以上がある。この２地域は，対応済みの割合も全国平均の 11.4%を下回る。北海道と九州は過去取り組んできた経緯もあり３割を超えているが，全体の数のなかではそう多くない。そもそもビル陰共聴というくらいだから，課題になっているのは都市部ということになる。関東と近畿の「対応済」の割合をどうやって引き上げるかが課題だ。都市部のテレビ視聴者の中には，自分が共聴施設を使っているということを特に意識しておられない方も結構いるはずだ。昔から住んでいる方は覚えているかもしれないが，最近入居したような方はあまり意識していないことが多いようで，それが悩ましい。

集合住宅共聴施設の対応状況は。

こちらは昨年（2008 年）からサンプル調査を実施しており，今回初めて結果を公表した形になる。「改修不要」，「改修済」，「計画中」，「未定」の別で割り出している。全体の中で改修不要と改修済を合わせた割合は，2008 年３月の 62.6%から 2009 年３月には 72.2%と上がっている。ただ残っている部分もあり，そもそも施設数が多い。こちらも受信障害対策共聴施設と同じく，対策を進めなくてはならないことに変わりはない。都道府県別に分析してみると，対応化済みの割合が低そうなのは関東地方だった。UHF に対応していない施設が多いためだと推測している。

対応を促進する活動としてどのようなものがあるか。

「テレビ受信者支援センター」（デジサポ）を設けている。ここで今年の５月から，民間を中心に５万ある受信障害対策共聴施設を一つひとつ回ってデジタル化対応を働きかけている。１回訪問して終わりではなく，フォローアップも必要なので複数回訪問することにもなるだろう。

集合住宅共聴施設のほうは，１軒ずつは回りきれないので，マンションの管理会社を訪問していく。約６万社を訪問する予定だ。大手のマンション・デベロッパから町の不動産業者まで広い範囲を回っていくことになる。テレビ受信者支援センターには，コール・センターでデジタル対応の相談を受け付ける役割もあるが，どちらかというと自ら訪問する能動的な活動が主だ。

受信障害対策共聴施設に関しては，補助金制度もある。国から補助事業の実施主体である社団法人デジタル放送推進協会（Dpa）を介して共聴施設のオーナーに出す「受信障害対策共聴施設整備事業費補助金」だ。一般的に，１戸建ての住宅でアンテナを立てると，だいたい３万 5000 円かかると言われている。アンテナが 5000 円，工事費用が３万円という感じだろうか。この額は公

平性の観点から，受信障害対策共聴施設を使っている方でも，そうではない方と同様に負担していただく。そこで受信障害対策共聴施設を改修しようとした際に，１世帯当たり３万5000円を超えたらその分を補助する。

補助の金額は，１世帯当たりでかかる額に応じて補助分が決まっている。たとえば施設の改修に１世帯あたり10万円かかったとすると，そのうちの５万円を補助する。残り５万円の負担は，当事者同士で話し合って決めていただく。この補助金制度の実施期間は今年の12月28日までで，対象は受信障害対策共聴施設のオーナーだ。

それから今回補正予算に，補助金の対象の拡大と，支援策の拡充が盛り込まれた。まず補助金制度は，これまでの対象は「改修の場合」だったが，それを「ケーブルテレビに移行する場合」と「デジタル化によって新たに共聴施設を新設しなくてはならなくなった場合」に拡大する。それから，デジタル化対応の人的な支援策として，調査が必要な場合で，テレビ受信者支援センター自身が調査した方がよさそうだと判断した場合は，センターが調査を行うようにする。また，意思決定の際の費用負担などでもめた場合の簡易な紛争処理の体制も作る。そして，今はない集合住宅共聴施設への補助金制度を始める。例えば老朽化した施設で工事費が高くなる場合，あるいは世帯数が少ない場合などで，１世帯当たりの負担額が３万5000円を超える場合が対象になる。拡充内容についての詳細は調整中で，今年の８月中には開始する予定だ。

共聴施設のオーナーやデベロッパ，そして受信者へのメッセージは。

オーナーの皆さんには，今ビルの陰になっているところでもデジタルなら共聴施設を使わず直接視聴できるようになるケースもあると思われるので，早く対応状況を調査しデジタル移行後に共聴施設が必要な世帯数を把握して，該当する世帯の方に周知していただきたい。そして，早く対応を協議していただければと思う。

デジタル化対応のコスト負担については，これまでは補助金がなく当事者間で負担していただいていた。しかし残り期間が２年となり，国としてもサポートしたいという考えで補助金制度を作った。これを使って，うまく話し合っていただければと思う。そして，この作業を是非急いでいただきたい。施設の対応には工事が必要になる。後になるほど工事のマンパワーが不足してくることが懸念されるからだ。先ほど説明したように，関東圏に施設が集中していることを考えると，ギリギリ手が足りるというところだろう。工事で長い期間お待たせするわけにはいかないので，早く話し合いを開始して意思決定まで持っていってほしい。

受信者の皆さんには，まずご自身が共聴施設を使ってテレビを視聴しているのかどうかを確認していただきたい。この点を意識されていない方が多いと思う。アンテナがどこからきているか，デジタル対応について誰と話し合ったらいいのかということを，近所の人と話したり相談したりするところから始まると思う。その際に，テレビ受信者支援センターに「地域で話し合いがしたいのだけど」といったことを相談していただいてもいい。

http://itpro.nikkeibp.co.jp/article/Interview/20090722/334295/

塗装工事中のガス事故多発　給気口ふさがれ住民死亡も ＨＰ管理員 2009年07月27日（月）19時48分 No.1177

≪asahi.com≫

マンションなどの外壁塗装工事中に住民がガス機器を使い、一酸化炭素（ＣＯ）中毒になったり、機器が異常着火で破損したりする事故が多発している。塗料がつかないよう給気口などをビニールシートでふさいでいたことが原因だ。住民が「閉塞（へいそく）」を知らずに機器を使ってしまうケースが少なくない。経済産業省は塗装業者や利用者に注意を呼びかけている。

同省原子力安全・保安院によると、塗装工事でガス機器の給排気設備をふさいだことによる事故は８６年以降、少なくても２７件起きている。このうち２５人が機器の不完全燃焼でＣＯ中毒となり、５人が死亡した。パロマ工業製ガス湯沸かし器のＣＯ中毒事故が明るみに出た０６年以降、本来着火する部分や時間以外に着火する異常着火事故も統計に加えられ、それ以前は潜在化していた可能性がある。

今年は６月末までにＣＯ中毒２件、異常着火８件。昨年の３件を上回る計１０件発生した。１月には千葉県の集合住宅で入浴中の２人が、６月には東京都の集合住宅で就寝中の小学生ら３人がＣＯ中毒になった。瞬間湯沸かし器や風呂釜が爆発し、損傷する事故も相次いだ。

業界関係者によると、外壁の塗装工事中は給気口や排気筒（煙突）、換気扇のカバーなどをビニールシートでふさぐことが多い。マンションの場合、通常は管理組合に全体の計画を伝えた後、チラシで各戸の工事日を知らせている。だが、業者によっては各戸に工事日や危険性を十分伝えていないという。

国土交通省は昨年２月と今年１月、業界団体「日本塗装工業会」（約２７２０社加盟）など３団体に注意を喚起。「塗装工事で給排気設備をふさぐ場合はガス機器を使わないよう居住者に周知を」と要請していた。

しかし、塗装業者数は全国に約４万７千。業界団体に加盟していない業者は多く、住民への周知は徹底しきれないのが現状だ。

http://www.asahi.com/national/update/0727/TKY200907270207.html

ＨＰ管理員 2009 年 07 月 27 日（月）19 時 49 分 No.1178

≪asahi.com≫

保安院によると、実際、今年起きた１０件の事故は、すべて業界団体に非加盟の業者が工事をしていた。住民はいずれも業者から工事中の機器の使用禁止を伝えられていなかったという。

日本塗装工業会では加盟社の事故報告はないが、６月下旬、住民への周知徹底を促す文書を全加盟社に改めて郵送した。同工業会は「業者も注意するが、住民もいつ塗装工事があるか関心を持ち、ガス機器を使う前に給気口などがふさがれていないか確認してほしい」と呼び掛けている。

http://www.asahi.com/national/update/0727/TKY200907270207_01.html

鳥の飼育と餌付け ＨＰ管理員 2009 年 07 月 27 日（月）19 時 45 分 No.1176

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】庭でカラスに餌をまいて問題になって、近所の人が怒っているという事件がテレビで放映されていましたが、私のマンションの最上階のＡさんという男性が、ベランダにカラスの餌を置くのです。そうすると多くのカラスが飛んで来て、糞を下の階の窓や外壁に落とし、近くの電線などに止まってカアカアと大合唱をしてうるさく、何か病原菌でも落として行かないかと心配でなりません。どうすればいいでしょうか。

【質問】まず、管理組合からカラスに餌をまいているＡ氏に対し、迷惑している事実を明確に書き、建物の保存に有害な行為であるし、建物の管理や他の人々の正常なマンションの使用に迷惑を及ぼしているから『共同の利益に反する行為である』として、餌まきの禁止を申し伝えることが大切です。

管理組合の理事との話し合いや通知書などによって禁止の意向を述べてもどうしても聞かない場合は、通知したことを証拠に残すため、理事長が内容証明郵便で通告することがよいと思います。

【質問】管理組合の方で、通告書を出したり何度も話し合いをしたのですが、Ａ氏は最上階の部屋を一人で借りており、自分の所有でないからどんなに汚れても平気だという態度で止めようとしません。Ａ氏に部屋を貸している区分所有者のＢさんが注意をしても聞こうとしないのだそうです。

【質問】そうしますと、区分所有法第５７条で、区分所有者（占有者＝借家人を含む）が共同の利益に反する行為をした場合又はするおそれのある場合に、「区分所有者全員または管理組合法人」は、（１）その行為を停止し、（２）その行為の結果を除去し、（３）その行為を予防するため、必要な措置をとることを請求できる、と規定されています。

しかし、あなたのマンションの場合は、通告してもＡ氏が聞き入れないのであるならば、裁判を提起せざるを得ませんね。

（１）裁判を提起するかどうかは区分所有者集会で決議します。「集会の決議」となっていますから、区分所有者数および議決権の各過半数の賛成を得れば良いとされています。

（２）現実に同集会で訴訟を提起し、原告となる人について管理者または区分所有者の誰かを指定します。

（３）Ａ氏のような占有者（借家人のこと）についても同じことができます。

【質問】しかし、Ａ氏は何度管理組合が申し入れても聞く耳を持たないので、もし法５７条の裁判で判決が出ても、Ａ氏が相変わらず餌をやり続ければどのようになるのですか。

【質問】裁判所に間接強制の決定の申し立てをして必要な措置をとらない場合、『１日〇万円を支払え』という決定をとります。

しかし、この決定に違反して１日〇万円を支払わなければこの５７条の規定は意味がないということで、いきなり区分所有法６０条の「占有者に対する引き渡し請求」訴訟を行うことも出来ます。

区分所有法第６０条には、「区分所有者全員または管理組合法人」は、（１）共同生活上の障害が著しく、（２）他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保、そのほかの区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるとき、

〈Ａ〉集会の決議によって裁判をすることができる。

〈Ｂ〉裁判の内容は、《ａ》占有者（借家人）が借用している専有部分の使用又は収益を目的（例えば店舗）とする契約の解除すること、《ｂ》その専有部分の引渡を請求できる、となっています。

【質問】すると管理者を指定して法６０条の裁判を提起したとき、その管理者にＡ氏の専有部分を引き渡すことになるのですか。

【質問】そうです。Ａ氏が自らこの居室を明渡さなければ、管理者はＡ氏をこの判決に基づき裁判所に強制執行の申し立てをし、現実には居室から荷物を全部出してＡ氏に明け渡させます。管理者は空になったこの居室を遅滞なくその部屋の区分所有者に引き渡さなければなりません。

　このように多少面倒ですが、実際に裁判をして勝訴した事例があります（東京地裁判決　平成７年１１月２１日　判例時報１５７１号８８頁）。

　この裁判では、Ａ氏の行為は、管理組合に対し不法行為となるとして、Ａ氏に対し、外壁を汚したことに対し、洗浄の費用と弁護士費用などを入れて２００万円の賠償金を支払えと判決が出ています。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200907250198.html

地デジ完全移行まで２年　課題山積み ＨＰ管理員 2009 年 07 月 23 日（木）15 時 37 分 No.1175

≪ITmedia≫

７月 24 日で地デジ完全移行まで残り２年に。受信機の普及率は６割を超えたものの、難視聴対策や集合住宅での対応遅れなど、完全移行に向けて課題は山積みしている。

　アナログテレビ放送を終了し、地上デジタル放送に完全移行するまで、24 日で残り２年となる。地デジ放送用の受信機の普及率も３月末にはようやく 60%を突破。直近ではエコポイント制度などの施策も追い風となり、主管官庁の総務省は「予定通りにアナログ放送を終了できる」（首脳）などと手応えをつかんでいる。しかし、大都市圏では高層ビルなどが電波を遮り、視聴が困難な世帯も多い。さらには共同アンテナで受信する集合住宅の対策遅れも浮上しており、完全移行に向け課題は山積している。

エコポイント寄与

　電子情報技術産業協会（JEITA）の調査によると、地デジに対応する薄型テレビの出荷台数は５月に前年同月比 25%増、６月は同 22%増と、ここにきて好調に推移している。消費が冷え込むなかで、地デジ対応薄型テレビの購入に最大３万 6000 円分のポイント（1 ポイント＝1 円換算）を付与するエコポイント制度が５月にスタートしたことが大きく寄与したとみられる。

　総務省では、低所得者など NHK 受信料免除世帯向けに、地デジ受信用無料チューナーの配布を９月に始める予定で、９月末時点での普及率 72%の目標達成を目指す。

　ただ、依然として課題は多い。例えば、地デジ受信機を購入しても、デジタル放送を視聴できない世帯もある。電波が高層ビルに遮られたり、反射するなどする受信障害地域の世帯だ。現在、障害地域用の中継アンテナ施設は首都圏を中心に約５万カ所あり、約 606 万世帯にアナログ放送を送信している。

　電波がアナログからデジタルに切り替われば、障害地域の大部分は直接、受信可能になる見通しだが、地デジ用の新たな中継施設が依然として必要になる世帯も残る。受信障害の原因となるビルの所有者に引き続き、アンテナの付け替えを要請する必要があるが、地デジ対応工事を済ませたビルは３月末時点でわずか 11．4%に過ぎない。

一部アンテナ交換

さらに、全国に約 200 万棟あるといわれる集合住宅に設置されたアンテナの改修工事も遅れている。地デジ移行とともに送信電波が VHF から UHF に変更される関東地区ではアンテナの交換も必要だが、３月時点では、実に埼玉県では 86%、東京都で 78%の集合住宅が未対応だ。このままでは、視聴者が受信機を設置しても地デジを視聴できない事態も想定される。

また、築年数が長いマンションなどでは、共同アンテナから各世帯に電波を送るケーブルの張り替えやテレビに接続する端子の交換が必要な場合もあり、１戸当たり５万円以上の費用負担が生じるとの試算もある。個人経営のマンションなどでは改修に腰の重いオーナーも多い。

総務省では今後の普及促進に向けて「ビルやマンション管理者への周知徹底が重要になる」（デジタル放送受信者支援室）とみており、全国に設置した地デジ相談窓口「デジサポ」を拠点に、個別に改修を呼びかけるなど、地道な取り組みで対応する考えだ。

国策として９年間で 3000 億円もの予算を投じた地デジ移行だけに失敗は許されないなか、完全移行までに残された２年は、決して長いとはいえない。

http://www.itmedia.co.jp/news/articles/0907/23/news026.html

マンションネットの記事が道新の一面に掲載 北海道芙蓉設計事務所 2009 年 07 月 13 日（月）15 時 42 分 No.1168

当マンションネットの記事が道新の一面に掲載されました。会員各位の努力のおかげと感謝しております。記事の内容は委託管理費の見直しなどです。新築販売時から１年以内に競争入札を義務付けているなんて、あまり知られていませんよね(*^_^*)
公正取引委員会から販売時に管理会社を抱合せ販売することは違法性があるとの指摘があるようです。
北海道マンションネットファン 2009 年 07 月 20 日（月）20 時 50 分 No.1171

――公正取引委員会の件
いつも拝見させていただいております。さて先の北海道新聞の引用の件ですが、この本文には管理会社のマンション新築時の抱き合わせ販売に違法との見解を公正取引委員会は持つようだとのコメントがあるのですが、当該北海道新聞の記事にはそのような掲載はないようです。するとこのようなコメントはどこに掲載されているものの引用なのでしょうか？それとも貴ネット独自の取材または見解によるものですか？ご教示ください。
ＨＰ管理員 2009 年 07 月 21 日（火）17 時 13 分 No.1172

>公正取引委員会から販売時に管理会社を抱合せ販売することは違法性があるとの指摘があるようです。

平成 15 年 10 月に公正取引委員会が発表した
「マンションの管理・保守をめぐる競争の実態に関する調査について《公正かつ自由な取引の実現に向けて》」という報告書があります。

６年も前のことですから、知らないという方も数多いのかもしれませんね。

概要は、

http://www.jftc.go.jp/info/nenpou/h15/15kakuron00002-7.html#0704

詳しくは、冊子になって販売されています。
（ネット上で見つけました↓）
http://www.mansion.mlcgi.com/download/about_fair.pdf

北海道マンションネットファン 2009 年 07 月 22 日（水）00 時 40 分 No.1173

――ありがとうございました。
マンションの管理問題に関して公正取引委員会がここまで言及していたとは全く知りませんでした。
大変役にたちました。我々はこの段階で終えることなく今後も様々な管理会社の不合理な取引内容を公正取引委員会ほか
諸機関に訴えていくべきなのでしょう。日本のマンションの管理問題の改善のために今後ともご指導よろしくお願いします。
北海道芙蓉設計事務所 2009 年 07 月 23 日（木）13 時 47 分 No.1174

公正取引委員会のHPにそのような記載がありました。MS販売時には管理組合の設立総会が開かれていない場合が多いようです。
(未販売戸数があるため)道新の記事には記載されていません。

家庭用ＬＥＤ電球の競争過熱 ＨＰ管理員 2009 年 07 月 16 日（木）19 時 14 分 No.1170

≪YOMIURI ONLINE≫

低価格化４０００円程度に　寿命長く電気代も節約

「次世代照明の本命」と言われ、消費電力が比較的少なくて済む家庭用発光ダイオード（ＬＥＤ）電球を巡る競争が過熱してきた。東芝ライテックは１５日、新規参入するシャープに対抗し、価格を従来の半分に抑えた新製品を発売した。低価格化が加速すれば、市場が一気に拡大する可能性がある。

ＬＥＤ電球の寿命は同じ明るさの白熱電球の４０倍、電球形蛍光灯の６～７倍だ。電気代も低く抑えられ、長期間使うなら電球代を含めても割安となる。

各メーカーは省エネ促進を図る政府の要請を受け、２０１２年までに白熱電球の生産を停止する。このため、ＬＥＤの家庭用照明市場におけるシェア（占有率）は、現在の２～３％から急伸するとの見方が強い。

東芝の新製品は、性能は従来と同じだが、店頭価格を従来の半分となる４０００円程度に抑えた。家電量販店などでは、早くも品薄状態となっている。

シャープは、東芝に先駆けて、いったんは４０００円程度の新製品を１５日に発売すると発表したが、８月１日以降に延期した。各地の消費者から予約が殺到し、生産が間に合わなかったためだ。

パナソニック電工や三菱電機など同業他社が追随値下げに踏み切るのも、時間の問題とみられている。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20090716hg02.htm

ボランティア袋について ＨＰ管理員 2009 年 07 月 16 日（木）17 時 24 分 No.1169

札幌市では、平成２１年７月から、家庭から出される「燃やせるごみ」・「燃やせないごみ」が有料になり、ごみルールが大きく変わりました。

管理員さんが、マンション周辺道路清掃したゴミや、ゴミステーションにて散乱したゴミの清掃時に表記のボランティア袋にて無料で排出できます。

ボランティア袋ルール
〇道路や公園などの公共の場所を清掃したごみをごみステーションに出す際には、無料のボランティア袋をご利用ください。
〇公共の場所を清掃したごみが対象となり、違反ごみや私有地から出るごみなどについては、対象外となります。

管理員さんが利用しているか？確認しましょう。

http://www.city.sapporo.jp/seiso/yuryoka/volunteer.html

エレベーターの事故防止、点検手引を自治体に提出　９月義務化 ＨＰ管理員 2009 年 07 月 09 日（木）19 時 55 分 No.1167

≪日経ネット≫

エレベーターを設置する建物について、建設前にエレベーターメーカーが自治体に点検マニュアルを提出することが、９月から義務化される。マニュアルは自治体とオーナーが保存する。これまでは保守管理業者まで渡らないことがあり、不十分な点検が原因で事故を誘発しやすい面があった。別の保守管理業者が点検を引き継いだ場合も、参照して点検の不備がないようにする狙いだ。

エレベーターは、メーカーが設置した後、メーカーとは別の保守管理業者が点検業務を引き継ぐケースが少なくない。点検マニュアルはメーカーが建物オーナーに渡し、保守管理業者が参照する流れになっている。

http://www.nikkei.co.jp/news/shakai/20090709AT1G0802009072009.html

三角山放送局「レンガ館施錠問題」　札幌高裁が所有者の妨害行為を認定 ＨＰ管理員 2009 年 07 月 08 日（水）08 時 36 分 No.1166

≪BNN プラス北海道３６５≫

札幌市西区の「レンガの館」（八軒１条西１丁目）をスタジオにコミュニティーＦＭ「三角山放送局」を運営する「らむれす」（木原くみこ代表）が、同館を所有する「ザ・タワーシティ団地管理組合」を相手取り、妨害行為の禁止を求めていた抗告で、札幌高裁は３日、札幌地裁の原決定を取り消し、管理組合の妨害行為を禁止する保全処分を下した。

「レンガの館」は１９２９年に缶詰工場として造られ、市の都市景観重要建築物の第一号に指定された建物。２００３年から始まったＪＲ琴似駅北口再開発事業で建設された４０階建て高層マンション「ザ・サッポロタワー琴似」の共用部分として保存された。０６年３月からは「らむれす」が、ＪＲ琴似駅北口市街地再開発組合に管理を委託され、「三角山放送局」のサテライトスタジオとなった。

ところが０７年９月、管理組合が「（レンガの館を）集会所として利用できない」とマンション売主に苦情を寄せた。

らむれすは「集会所として使用を妨害したことはなく、管理を委託されている」と主張。

一方、管理組合は昨年３月に「レンガの館」の明け渡しを要求、「らむれす」が応じなかったため、昨年３月末に「レンガの館」正面玄関を施錠した。

以後、同放送局のスタッフは裏口から出入りして業務を続けてきたが、「公開的用途」とされているホール部分は使えなくなった。こうした経緯から「らむれす」は昨年４月８日、正面玄関の開錠を求め、札幌地裁に占有使用妨害禁止の仮処分命令を申し立てた。

札幌地裁は昨年７月２３日「（らむれすが）使用借権を有するのはスタジオ部分に限られ、レンガ館に建物全体についての占有使用妨害禁止を求めることはできない」として申し立てを却下。「らむれす」は決定を不服として、札幌高裁に抗告していた。

札幌高裁の決定によると、委託の経緯などから「らむれす」にはサテライトスタジオ以外のホール部分にも占有権があること、「レンガの館」が歴史的建造物として「公開的用途」を満たさなければならないこと、管理組合が「レンガの館」を所有者だけが利用できるという誤った認識にあったことなどを列挙し、管理組合に対して正面玄関を施錠するなどの妨害行為を禁止した。

http://www.hokkaido-365.com/feature/2009/07/post-307.html

エレベーター主要６社、独立系管理会社に不具合伝えず ＨＰ管理員 2009 年 07 月 08 日（水）08 時 30 分 No.1164

≪asahi.com≫

国内エレベーターで８割以上のシェアを占める主要メーカー６社が、独立系の保守管理会社に不具合や事故情報を伝えていないことが７日、国土交通省の調べでわかった。０６年６月に男子高校生が死亡した事故の背景にも、メーカーと保守管理会社の連携不足があった。事故から３年たってもこうした問題点が一向に改善されていない実態が浮き彫りになった。

この日、国交省の昇降機等事故対策委員会で、５月にメーカーや保守管理点検会社を対象に実施した調査結果が報告された。また、メーカー６社（三菱電機、日立製作所、東芝エレベータ、日本オーチス・エレベータ、フジテック、シンドラーエレベータ）と独立系の保守管理会社５社から聞き取りをした。

国交省が６社に、設計や製造過程に原因がある場合、保守管理会社に不具合の内容や改善方法を通知するか尋ねた結果、６社とも「していない」と回答。各社ともビルやマンションなど建物の所有者には通知していることを理由に挙げた。

不具合情報の一般公開でも、６社はいずれも非公開とし、「当社ブランドであることだけで利用者に不安を抱かせ、混乱を招く」（三菱電機）「重大な不具合は所有者に開示している」（日立製作所）などと理由を挙げた。

所有者から保守管理会社に不具合情報が伝わり、事故防止につながれば問題ない。しかし、所有者にはエレベーターの専門知識がなく、保守管理会社が頻繁に交代して引き継がれない▽ビルなどの所有者自体がはっきりしない、といったケースも多いという。

エレベーターの保守点検をめぐっては、割高なメーカー系列の保守管理会社を敬遠して独立系に切り替える動きが自治体やマンションなどで加速。独立系は、メーカーが企業秘密を盾に情報を出し渋っていると批判する。一方、メーカー側は安値で参入する独立系の技術力を疑問視しており、別々の業界団体が設立されるなど対立が続く。

http://www.asahi.com/national/update/0708/TKY200907070366.html

ＨＰ管理員 2009 年 07 月 08 日（水）08 時 31 分 No.1165

≪asahi.com≫

０６年の東京都港区の事故では、エレベーターはシンドラー社が設置した。保守管理は０５年度と０６年度は独立系の別の２社が受注。現場の住宅では不具合が４０件以上頻発し、事故機は０４年に急停止するトラブルもあった。シンドラー社は所有者の港区住宅公社に「ブレーキの不具合が原因」と報告していたが、２社には引き継がれていなかった。

港区の事故で犠牲になった市川大輔（ひろすけ）さん（当時１６）の母正子さんはこの日の委員会を傍聴した。「メーカーと保守管理会社の利害対立で、利用者の安全が置き去りにされている。息子の死から３年たつのに、なぜこんなに安全対策は進まないのか」と話した。

http://www.asahi.com/national/update/0708/TKY200907070366_01.html

第 118 回　なくならぬ法令順守の不徹底！　こんな管理会社には気をつけよう ＨＰ管理員 2009 年 07 月 06 日（月）19 時 59 分 No.1163

≪日経住宅サーチ≫

6月 17 日、国土交通省から「マンション管理業者への全国一斉立入検査」（平成 20 年度）の結果が公表された。それによると、全国 101 社に対して立入検査を行った結果、36 社に対して業務に関する是正指導を要する事例が発見された。調査元の国交省は「一部について改善の傾向が見られたものの、依然として法令順守が不徹底な状況が確認された」と指摘、引き続き法令指導体制の強化を図るとしている。前回のコラムでも触れたように、今般、管理費や修繕積立金を横領する事件が相次いでいる。それだけに、管理組合としても「自分のマンションは大丈夫」といった過信は禁物だ。後の祭りにならないためにも、委託管理会社が適正な管理業務を遂行しているかどうか、チェックすることを怠ってはならない。

■マンションの資産価値を高められるかは管理組合次第　厳しい目で管理会社をチェックすべし

「マンション分譲事業は２度おいしい」―― 分譲マンション業界で、しばしばささやかれるフレーズだ。分譲時、販売価格に上乗せした利ざやで一度稼ぎ、続いて今度は系列管理会社に管理業務を受託させることで、分譲後も引き続き安定的な利益を確保することができる ―― という意味だ。つまり、マンション管理ビジネスにはそれなりの“旨み”があるというわけだ。かつて、あるコンサルタント会社の社長が「マンションの長期修繕計画は管理会社の売り上げ予定表」と言っていたのが思い出される。昨春

ごろから管理会社の買収が散見されるようになったのも、マンション販売が振るわない中、収益源の確保をもくろみ管理業務ビジネスに活路を見い出しそうとしたからにほかならない。

マンション管理というビジネスモデルは、業務の平準化によって規模の利益（スケールメリット）を追求しやすい特徴を持つ。そのため、このことが買収劇をさらに加速させる要因となり、結果、管理会社の中でも「勝ち組」「負け組」の優勝劣敗が鮮明化することになる。そして、「負け組」へとふるい分けられた管理会社が法令違反を繰り返す。前述した全国一斉立入検査でも、特定の管理会社が重複して複数項目に違反していることが、何よりの証拠だ。「こんなはずでは…」とならないためにも、以下に述べるチェックポイントを参考に、委託管理会社の「まじめ度」を確認しておこう。

【マンション会計・業務委託契約上のチェックポイント】

□マンション管理業者として国土交通省から登録を受けているか？
□委託管理会社が管理組合の財産（修繕積立金など）と自己（＝管理会社）の財産とをきちんと分別管理しているか？
□管理会社へ毎月、支払う委託業務費の内訳がすべて明示されているか？
□委託管理会社が経営破綻した場合に備え、管理会社が保証機構と保証委託契約を締結しているか？
□業務委託契約の解除に関するルールが明文化されており、かつ、その内容に管理組合が不利益となりそうな項目がないか？
□契約期間終了のつど、満了の前に管理業務主任者による重要事項説明が滞りなく行われているか？

2001 年に施行されたマンション管理適正化法により、マンション管理業を営もうとする者は業者登録が義務付けられた。そのため、未登録業者は“もぐり ”となる。大前提として、そもそも管理業者としての資格を有しているかどうか、この点が最初のチェックポイントだ。そして、次に分別管理も重要となる。分別管理とは、業務委託を受けた管理会社は修繕積立金など管理組合の財産を自己の財産と分別して管理しなければならないという決まりだ。管理会社が経営破綻した際、管理組合の財産が“迷子”になっては困る。こうした事態に陥らないよう、適正化法によって分別管理の徹底が義務付けられている。

また、同じく経営破綻対策として、保証委託契約の有無も確認しておきたい。保証委託契約とは、管理会社が倒産などにより管理組合に対して管理費等の返還債務を負うこととなった場合、第三者機関（保証機構）が当該管理会社に代わって返還金債務につき保証することを内容とする契約のことをいう。銀行が破綻しても預金 1000 万円とその利息までは保護される預金保険制度をイメージすると分かりやすいだろう。管理組合の大事な財産を毀損しないよう、セーフティーネットが用意されているわけだ。契約の有無は管理会社の担当者に聞けば教えてくれるだろう。管理組合に対する姿勢（顧客第一主義）を図る意味でも、保証契約について確認しておくことは重要だ。その他、管理会社へ支払う委託業務費の内訳がすべて明示されているかもチェックしておきたい。これにより、金額の妥当性を検証する手がかりにもなる。

【日常業務・管理員業務・清掃業務についてのチェックポイント】

□理事会および総会の開催・運営に関し、しっかりと管理組合を支援してくれているか？
□定期的に事務報告がなされているか？
□清掃業務について、どこを（作業場所）、いつ（作業回数）清掃するのか業務内容（作業計画）がきちんと決められているか？
□管理員業務について、勤務形態や勤務時間、業務内容が明文化されているか？
□予期せぬトラブルやクレームに対して、緊急かつ親身に対応してくれるか？
□管理会社の担当者（フロントマン）や管理員・技術スタッフは誠実で信頼できる人か？
□また、一定の専門資格を持ち、経験面でも十分に頼れる人材か？

事務報告とは、日々の業務の実施結果を記録・報告する業務のことだ。管理組合文書の配布や掲示、管理費会計の収支や設備点検、あるいは事故発生などの結果を連絡・報告する業務をいう。日常業務はマンション居住者（組合員）の日々の生活に直接的に影響を与える。逆にいえば、当該業務の良しあしが、そのまま管理会社の評価にもつながるわけだ。管理組合と管理会社は「委任」の関係、お金を払う側と、お金を受け取る側の関係にある。きちんと委託費を支払っている以上、その対価に見合った業務を管理会社にはしてもらわなければならない。

【建物の維持保全・長期修繕計画についてのチェックポイント】

□短期（３年程度）、中期（10 年程度）、長期（30 年程度）に分けて、修繕周期を加味した修繕計画を作成してくれているか？
□修繕計画の立案（作成支援）はもとより、定期的な見直しにも積極的に協力・アドバイスしてくれているか？
□その際、計画案の算定根拠が明確になっており、かつ、財源（積立金収支）を伴った見直しになっているか？
□日常点検により、建物本体および各種設備の健康状態を常に把握してくれているか？
□不具合が見つかると、なんでもかんでも「すぐに修理が必要です」と修繕工事を勧めてきていないか？　工事実施の適正なタイミングを的確にアドバイスしてくれるようでないと困る。
□大規模修繕工事では、工事の内容や費用ばかりに関心が集まるが、工事後の保証やアフターメンテナンスについても事前に助言、施工業者と折衝してくれているか？

建物の維持管理や修繕計画の精度によって、マンションの資産価値は大きく変わる。それだけに、経験やノウハウにおいて管理会社からのアドバイスは欠かせない。ただ、計画が計画で終わっては意味がない。修繕計画が工事の必要性や財源の裏付けを伴った実効性のある内容に仕上がっているかどうか、管理組合が厳しい目でチェックすることが必要だ。これ以上、分譲マンション業者や管理会社ばかりに“おいしい”ところを持っていかれては困る。管理組合だけが“ババ”　を引かないためにも、危機意識を持ち、自助努力を怠らないよう切に願うばかりだ。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

Q　タワー型超高層マンションの将来的なメンテナンスは？ ＨＰ管理員 2009 年 07 月 06 日（月）19 時 54 分 No.1162

≪YOMIURI ONLINE≫

最近では、新築や中古も含め、タワー型超高層マンションの売り物件が手ごろな価格で出ているのを知り、以前から憧れていたこともあって真剣に購入を考えるようになりました。でも、気になるのは一般的なマンションとの将来的なメンテナンスの違い。実際に購入する段になればそのマンションについての維持・管理面などいろいろ説明を受けたりできるでしょうが、いろいろ見てまわる前に多少は理解しておきたいのです。よろしくお願いします。

Ａ　各種設備のメンテナンスが必要となる点、共用施設の維持コストがかかる点などにご注意ください

超高層マンションは、高層階からの眺望の良さ、充実したアメニティー施設、ホテルライクなサービス、交通至便な立地など、居住環境の快適性や便利さなどから人気を集めており、ここ数年、建設数も増加の一途をたどっています。

超高層マンションの定義として特に規定されたものはありませんが、一般的には２０階建て以上、高さ６０メートル以上といわれており、中には、５０階建てを超えるような物件も存在しています。

比較的新しい物件が多く、住戸内にはＩＨ調理器具や電気式の給湯システム（オール電化）、生ゴミ処理のためのディスポーザー、光ケーブルなど、高機能の設備があらかじめ導入されている例が多く見受けられます。オフィスビルのように、窓が固定されて開かない物件もあり、このタイプの住戸には換気のための空調設備が導入されています（この場合、窓の清掃は管理組合による定期清掃の中で、屋上から吊り下げるゴンドラで行われています）。住戸に関しては、将来的にこうした各種設備のメンテナンスを考慮することになります。

次に、建物自体に目を向けてみると、建物の高さや規模に伴う法規制や、災害対策などの面から一般のマンションには見られないさまざまな設備が追加されていることが特徴として挙げられます。

たとえば、非常用エレベーター、自家発電装置（非常用エレベーターなどの電源用）、航空障害灯、防災センター（建物内の防災システムなどの監視・操作などを行うための施設で、防災センター要員が配置されます）などです。これらの施設は、一定期間ごとに部品交換などのメンテナンスがなされることになります。

また、超高層マンションでは、一棟あたりの規模が比較的大きく、スケールメリットを活かした共用施設が充実していることも特徴です。多くの物件でキッズルームやフィットネス施設、ジャグジー、展望ラウンジ、ＡＶルーム、ゲストルーム（外来者のための宿泊施設）などマンションライフをより豊かにするさまざまな共用施設を備えています。そのため、日常的な施設運営、維持管理が求められることになります。その他にも、オートロックや防犯カメラ、警備員による２４時間監視といったセキュリティーについても、サービスの対価として維持コストがかかることを念頭におかれたほうがよいでしょう。

いずれにしても、これらの施設やサービスの内容は、個々のマンションによって異なりますので、物件ごとに確認することが必要です。

http://home.yomiuri.co.jp/soudan/mansion/20090701hg10.htm

【元気な中古住宅】（３）　大規模修繕に保証制度 ＨＰ管理員 2009 年 07 月 04 日（土）20 時 01 分 No.1160

≪YOMIURI ONLINE≫

倒産なら他社引き継ぎ

横浜市の集合住宅「すすき野第二団地第三住宅」（３００戸）では５月から、共用部の給水管を交換する大規模修繕工事（工事費９０００万円弱）を行っている。築２９年で大規模修繕は３回目。これまでと違うのは、万が一、請負業者が倒産しても工事が完成するように、第三者による保証が付いている点だ。管理組合の修繕担当、山中信幸さん（６２）は「最近の経済危機で、もしものことが起きてもおかしくない。保証があるのは安心だ」と話す。

この保証制度は５月にスタートしたばかり。大規模修繕の専門会社約１３０社が昨年発足させた「マンション計画修繕施工協会」（東京都港区）が行っている。工事を請け負った会員会社が協会に保証料を払えば、倒産しても、別の会員会社が工事を引き継ぐ。管理組合が前払いした工事費も１億円を上限に損害保険会社から払われる仕組みだ。

一戸建て住宅や集合住宅を住み継いでいくには、リフォームや大規模修繕による適切な維持が欠かせない。しかし業界への信頼

は高いとは言えず、安心して工事を依頼できるシステムが求められている。第三者による保証制度は、その試みの一つと言える。

協会の会長、坂倉徹さんは「従来は、請負業者が同業者１社に保証してもらうだけのケースが多かった。協会による第三者保証で信頼は格段に上がる」と意気込む。工事による不具合が見つかった場合も、会社が倒産したりアフターサービスを拒否したりしても別の会社が行う。保証期間は工事内容に応じて２～１０年だ。

実際、ここ１、２年、大規模修繕を請け負った会社の倒産が起きている。ＮＰＯ法人全国マンション管理組合連合会（京都市）会長、穐山精吾さんは「第三者保証を利用しているかどうかは、大規模修繕の会社選びの判断材料の一つになりうる」と話す。

一戸建てのように個人が依頼するリフォームについても、第三者保証を提供する会社がある。しかし利用するリフォーム会社は、全体からみれば少数派だ。保証会社の一つ、ハウスソリューション（東京都千代田区）の社長、清水克朗さんは「保証会社に保証料を払っているリフォーム会社の多くは消費者に負担を求めている。しかし消費者の理解を得にくいと考えるリフォーム会社は、制度を利用しないケースが多い」と話す。

東京大学教授の松村秀一さん（建築学）は「住宅を住み継ぐには、リフォームで快適にする必要も出てくる。ただ、リフォーム会社の良しあしなどを判断する情報は得にくく、それを補う方法の一つとして保証がある。消費者が保証料を負担することは最終的に自分たちの利益につながるということを、リフォーム会社は消費者に説明する必要がある」と指摘する。

求められる慎重な判断

取材を通じて　食料品や衣服は、日常的な購入経験を通して「賢い消費者」になるチャンスが十分にある。それに比べ、住宅のリフォームは、人生で何度も体験するものではない。しかも、リフォーム会社が倒産するなどトラブルが起きた場合、その損害は一般の消費財に比べて大きい。

そう考えると、第三者による保証制度の意味は小さくない。保証料を払うことには負担感が伴うが、目の前の負担と将来起こりうる損害をてんびんにかけ、慎重な判断が求められていると痛感した。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20090703hg01.htm

北海道芙蓉設計事務所 2009 年 07 月 06 日（月）12 時 01 分 No.1161

社団法人　マンション計画修繕施工協会　北海道地区の説明会に行ってきました。

７月２日に、社団法人マンション計画修繕施工協会の北海道地区の説明会に招待されて行ってきました。現在のところ北海道地区の会員は４社です。当日は役１００名の参加があり、これから会員が増えると思われます。会の特徴は１．施工業者が倒産した場合、協会で保証する。２．施工業者が保障期間内に倒産した場合は協会で保証する。３．協会の立上には国土交通省が係っている。会員名簿などは私の手元にあります。必要な方はメールアドレスにご連絡下さい。

狙われるマンション修繕積立金　管理会社の横領相次ぐ ＨＰ管理員 2009 年 07 月 01 日（水）13 時 10 分 No.1157

≪asahi.com≫

マンション所有者が、将来の大規模な改修に備える修繕積立金を、管理会社側が横領する事件が全国で相次ぐ。０３年以降、国土交通省の把握分だけで１２７物件、被害総額は約１２億円にのぼる。被害防止に国交省は法令を改正したが、所有者側もすきを与えない注意が必要なようだ。

「間違えて管理組合の口座に入金してしまいました」。０４年夏、東京都品川区のマンションの管理組合の理事長の妻に差し出された払い戻し請求書には「￥１７８８」と記されていた。妻は疑うことなく理事長印を押した。

ところが、金額の前の「￥」は、専用の消しゴムで消せるボールペンで記入されていた。不動産会社・和泉創建（東京）の社長らは、「￥」を消して金額の前に「９００」と書き込み、組合の口座から９００万円余の修繕積立金を引き出した。

こうした手口で２６の管理組合の口座から計１億５千万円が会社の運転資金に消え、同社は０５年に倒産した。

首都圏で７０物件を管理していた東洋ビル管理（東京）は０３年に倒産後、５０物件で計約１億８千万円が会社の運転資金に使い込まれていたことが発覚した。管理会社を信頼して、白紙の払い戻し請求書に組合の印鑑を押してあらかじめ渡したり、印鑑を預けたりしていた管理組合もあった。

石川県の不動産会社・シーピーは、金沢市や同県野々市町の１４の管理組合から、０３～０７年に計約５億円を２００回以上にわたって着服。横領を隠すため、組合口座の残高証明書を偽造していた。東京の２社は倒産に備えた業界団体の保証制度に加入していたため、１カ月分の積立金が組合に戻ったが、シーピーは未加入だった。

個人犯罪も相次いでいる。

http://www.asahi.com/national/update/0630/TKY200906290364.html

ＨＰ管理員 2009 年 07 月 01 日（水）13 時 11 分 No.1158

≪asahi.com≫

業界最大手の大京アステージ沖縄支店でも昨年３月、１９の管理組合から計８千万円を着服していたことが発覚。担当社員が８年にわたって口座の残高証明書を偽造して見つからないようにしていた。長崎市でも、太平ビルサービスの元社員が印鑑を偽造し、１億８千万円を着服していた。

国交省に登録するマンションの管理会社は全国に約２３００社ある。

修繕積立金や管理費は三つの方式から選んで保管することが、マンション管理適正化法で決まっている。だが、通帳と印鑑の保管の仕方に問題があったり、管理組合が業者任せにしたりといったケースが多かった。

原則方式は管理組合名義の口座で積立金と管理費を集めて保管。管理会社はエレベーターの保守点検や植栽の手入れなどで支出が生じる度に、組合の印鑑をもらう。本来、最も住民が監視しやすいはずだが、面倒に感じて印鑑を渡してしまう組合が少なくない。通帳も管理会社が持っていることが多い。

ほかの二つの方式は、収納口座と保管口座に分けて積立金を保管するのは同じだ。管理会社が積立金と管理費を集め、経費を差し引く。

収納代行方式の場合、収納口座は管理会社名義。万一、会社が倒産すると、本来、組合の金だったはずの積立金が会社の資産になってしまう。

支払い一任代行方式は、収納口座の名義も組合だが、通帳も印鑑も管理会社が預かることができる。組合のものになるはずの管理費の残額が、管理会社の裁量で出し入れできる収納口座に積み上がる欠点があった。

高層住宅管理業協会の保証制度に加入する約３００社を対象にした０６年の調査では、原則方式は３割、収納代行方式は２割、支払い一任代行方式が５割近くを占めた。

http://www.asahi.com/national/update/0630/TKY200906290364_01.html

ＨＰ管理員 2009 年 07 月 01 日（水）13 時 12 分 No.1159

≪asahi.com≫

国交省は先月、マンション管理適正化法の規則を改正。現行法では、組合の通帳と印鑑の両方を管理会社が保管することは禁じられていたが、来年５月からは、どの方式であっても、保管口座の印鑑を管理会社がもつことを禁じた。印鑑さえあれば通帳を再発行して金を引き出せるからだ。

これまでは年１回の会計報告で済ます管理会社が多かったため、会計状況を毎月、組合に報告することも義務化する。理事など組合幹部でなくても、マンションの所有者なら、管理会社に詳しい会計状況の説明を求めることができる。

http://www.asahi.com/national/update/0630/TKY200906290364_02.html

マンション管理会社元社員　積立金２６００万円を着服 ＨＰ管理員 2009 年 07 月 01 日（水）13 時 07 分 No.1156

≪スポニチ ニュース≫

警備大手セコム系のマンション管理会社テス（東京）の元社員が、担当していたマンションの修繕積立金約２６００万円を着服していたことが３０日、分かった。

国土交通省関東地方整備局は同日、マンション管理適正化法に基づき、同社に７月１４日から３０日間、新たな契約を禁じる業務停止命令を出した。

同整備局とテスによると、神奈川支店に勤務していた男性社員が２００２年から昨年にかけ、川崎市のマンション管理組合の口座から着服を繰り返した。

同社と組合の管理業務契約が昨年終了し、財務調査で着服が発覚。男性社員は昨年２月末に退職したため連絡が取れず、テスは被害金を弁済し男性社員を刑事告発した。

テスは、仙台支店でも社員が修繕積立金数千万円を着服し、０６年に業務停止命令を受けた。同社は「処分を真摯に受け止め再発防止に努める」としている。

水漏れ事故 ＨＰ管理員 2009 年 06 月 28 日（日）17 時 04 分 No.1155

≪asahi.com ここが知りたい≫

【質問】私のマンションはすでに築２０年になります。今まで洗濯機の排水ホースが排水管から外れていたために階下に洗濯の排水が流れて大事故が起こったりしました。このような場合は個人責任だからということで、洗濯水を溢れさせた人が階下の人の損害を賠償しました。

しかし、今度は大変なことが起こりました。３階のＡさんの台所の排水管が３階と２階のコンクリートスラブに穴をあけて２階Ｂさんの天井板の間に配管されていたのです。その排水管が腐食してＡさんの排水がＢさん宅に流れ落ちて大騒動になりました。

【答え】それは大変なことですね。築２０年～３０年のマンションはそのような施工がなされていることが多いようです。これは個人の専用管であるからＡさんの専有部分であると考えられがちです。つまりこの排管は専有部分と考えられるか、全員で責任を持たなければならない共用部分と考えるかが問題となります。ことに排水管からの漏水であるため、衛生上の問題もあり、階下の居宅の天井板，床板，敷物等の消毒からはじめなければならず、階下のＢさん家族はしばらく住めないためホテル代なども必要となります。

【質問】そうすると、この排管を専有部分の物と考えるか共用部分の物と考えるかによって、Ｂさんの損害を誰が補償するかを決めることになるのですね。私のマンションの規約に専有部分と共有部分の分類が書いてあるのですが。

【答え】そうですね。それぞれのマンションの規約に専有部分と共用部分との区別は書かれているのですが、本件のような場合についてどう理解し、どう解釈するかまでは書かれていません。

多くのマンションの規約は、共用部分として（１）敷地、（２）玄関，ロビー，廊下，エレベーター，階段など全員で使用できる部分、（３）建物の基本的構造部分、（４）建物の付属部分として水道，ガス，排水の各配管などが書かれていると思います。

特に（４）の各配管については、どこまでが共用部分であるかについて詳しくは書かれていません。

しかし解釈として、パイプスペースにまとめて入っている縦管が共用部分で、そこから専有部分に引き込まれている横引き管は個人の所有で、個人が管理すべき専有管であると考えられていました。ところが本件のような敷設の仕方をした排水管の問題が生じて来ました。汚水管（トイレ）も同様な施工をしてあるマンションもあり、漏れて大変な問題となりました。

【質問】それは大変なことですね。基本的に建物の中で専有部分と共用部分を区別する理論はないでしょうか。

【答え】専有部分の内装的部分、つまり上塗り部分が専有部分であって、他は共用部分であると考えられています。標準管理規約７条も上塗り説をとっているといわれています。そのように専有部分はせまく理解されているのです。

そう考えるとすると、何か問題が生じた場合、つまり建物の件で被害が発生した場合、工作物の欠陥（マンションの建物の欠陥）は区分所有者全員の責任、または管理組合の管理が不十分、つまり管理に対して故意、過失によって損害が生じた場合では、管理

組合の責任となります。

【質問】なかなか難しい問題ですね。でも私のマンションのように専有部分でもない場所、つまり３階のスラブ下の排水は一体誰の責任になるのでしょうか。

【答え】最高裁判所（平成１２年３月２１日判例）は、汚水配管が上階の床下にある躯体部分であるコンクリートスラブを貫通して、その階下の天井裏に配管されていたものが本管（縦管）に流される構造になっていたところから漏水した件について、『上階から本件排管の点検、修理を行うことは不可能であり、これをするには階下の天井裏に入ってこれを実施するほか方法はない。したがって、この排管は専有部分に属しない建物の附属物にあたり、区分所有者全員の共用部分にあたる』（概略）旨を判示しました。

つまり、損害金は上階の人の個人負担ではなく、区分所有者全員の負担との判断になります。

区分所有法第９条に「建物の設置又は保存に瑕疵（かし）があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する」という規定があるので、一つの救済にはなると思います。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200906270151.html

マンション管理会社、101 社中 36 社に是正指導　国交省 ＨＰ管理員 2009 年 06 月 17 日 (水) 20 時 02 分 No.1153

≪asahi.com≫

国土交通省は６月 17 日、「マンション管理業者への全国一斉立入検査結果(平成 20 年度)」を発表した。08 年 10 月下旬から概ね３カ月間、全国のマンション管理業者 101 社を任意に抽出し、事務所等への立入検査を実施したもの。

それによると、36 社に対して適正化法に基づき業務に関する是正指導を要する事例を発見し、指導を行った。

是正を要する事例の内訳は、「管理業務主任者の設置」６社、「重要事項の説明等」18 社、「契約の成立時の書面の交付」27 社、「財産の分別管理」４社、「管理事務の報告」16 社（重複該当あり）。

http://www.asahi.com/housing/jutaku-s/JSN200906170002.html

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 17 日 (水) 20 時 09 分 No.1154

≪国土交通省≫

マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成２０年度）の概要について

国土交通省の各地方整備局及び北海道開発局並びに内閣府沖縄総合事務局が昨年１０月下旬から概ね３ヶ月間において実施したマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果をとりまとめましたので、その概要をお知らせいたします。

全国１０１社に対して立入検査を行った結果、３６社に対して業務に関する是正指導を要する事例を発見し、是正指導を行いました。

全般的な傾向として、一部について改善の傾向が見られたものの、各管理業者において法令の各条項に対する認識が徹底されていない事例が依然として確認されたことを踏まえ、国土交通省としては、引き続き、立入検査等による法令指導体制の強化を図るとともに、悪質な適正化法違反に対しては、「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」等に従い厳正かつ適正に対処してまいります。あわせて、関係団体に対しても、研修活動等を通じて、マンション管理業務全般の適正化に向けた会員指導等を図るよう要請しました。

マンション管理業者への全国一斉立入検査結果（平成２０年度）の概要について

【別添】マンション管理の適正化について（要請）

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000023.html

住民が耐震強度めぐり提訴への件で質問です。 通りすがり 2009 年 06 月 15 日（月）18 時 59 分 No.1146

――こんばんは。HP を閲覧させて頂きとても参考になります。
「住民が耐震強度めぐり提訴へ ＨＰ管理員 2009 年 06 月 11 日（木）18 時 14 分 No.1143 」の「マンションの建築確認申請書は紛失したとしているという」には何ら罰則は無いのでしょうか？

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 15 日（月）21 時 00 分 No.1149

通りすがりさん、はじめまして

›マンションの建築確認申請書は紛失したとしているという

紛失したのは、誰なんでしょう？
想像ですが、分譲会社は、「管理組合へ渡した。」と主張し、管理組合は、「受け取っていない。」との話ではないでしょうか？

罰則については、マンション管理適正化法では、無いです。
参考としては、マンション管理適正化法１０３条です。
http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/law/man-tekisei-hou.html#103

通りすがり 2009 年 06 月 15 日（月）21 時 37 分 No.1150

＝＝
返答ありがとうございます

NO.1143 の書き込みからみて[アパホームは「県の建築確認を受けていて安全だ」との主張を譲らず、マンションの建築確認申請書は紛失したとしているという。]とのことから紛失したのは分譲会社だと思われます。

罰則が無いんですか。誠意のある分譲会社であれば良いんですけど、誠意があれば提訴もしなかったでしょう。

デベロッパーを選ぶのも賢い買い主の条件になるのですね。

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 16 日（火）21 時 47 分 No.1151

≪ケンプラッツ≫

適正化法で定められた図書を入居２年目に請求したが、確認申請副本がもらえない。どうすればよいか？

Q：新築で 2001（平成 13）年 11 月に売買契約し、02 年３月に入居しました。売買契約のときから既に管理会社が決まっており、住人による組合も結成し、その管理会社といまも管理契約しています。
そこで質問ですが、マンション管理適正化法によると、管理組合がある場合、図面（ここでは竣工図を示すのでしょうか）、確認申請副本（構造計算書や検査済証）などは、管理組合が保管することになっていますが、入居２年目に管理会社を通して販売会社に請求したところ、図面はいただきましたが、確認申請副本はもらえませんでした。
どうしたらよいでしょうか。

Ａ：関係図書等の引き渡しを『入居２年目に管理会社を通して販売会社に請求した』とのことですが、「設計図書の交付等」を定めた「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「適正化法」）は、2000（平成 12）年 12 月８日に公布、01（平成 13）年８月１日に施行されています。
したがって、ご相談者様のマンションが「適正化法」施行後に分譲されたものであれば、最初に分譲したときから１年以内に管理組合の管理者などに対して設計図書を交付せず、また、管理組合から請求されるまで引き渡しを行わなかった宅地建物取引業者等の行為は問題となります。

確認申請副本は、通常「確認通知書」や「検査済証」などとともに建築主に渡されますので、再度、管理会社や建築主に確認してください。「建物又はその付属施設の設計に関する図書」やその他の関連資料は、マンションを良好に維持管理していくうえで必要なものであり、「管理者等」はそれらの引き渡しを受けた場合は、重要な書類として保管することが大切です。

なお、「適正化法」103 条でいう「国土交通省令で定める期間内」、「建物又はその付属施設の設計に関する図書」とは、施行規則 101 条、102 条により定められています。（下記参照）

＜参考＞
なお、この欄の 2006 年９月６日付け「竣工図がない、管理会社の責任は？」の記事において、同様の相談にマンション管理士の高井定博氏が以下の回答をされています。そちらも参考にしてください。

「竣工図がない、管理会社の責任は？」（一部抜粋）
なお、01（平成 13）年施行のマンション管理適正化法 103 条では、「設計図書（各階平面図や構造計算書などなど）等を管理組合へ引き渡すことを義務付けしました。しかし、それ以前については、設計図書などの引渡義務はありませんでした。とはいうものの、デベロッパー系の管理会社ですから、設計等の担当部署に問い合わせれば必ず、何らかの方法（マイクロチップ等）で保管されているはずです。相談者のマンションのフロントマンに再確認するよう伝えてください。
設計図書などは、長期修繕計画を作成するうえでも大切なものです。保管・管理は相談者さんのマンションに限らず留意したいものです。

【参考】マンションの管理の適正化の推進に関する法律　施行規則　（抜粋）

2001（平成 13）年 7 月 19 日国土交通省令第 110 号

第 5 章　雑則

101 条　法 103 条 1 項の国土交通省令で定める期間は、1 年とする。

102 条　法 103 条 1 項の国土交通省令で定める図書は、次の各号に掲げる、工事が完了した時点の同項の建物及びその附属施設（駐車場、公園、緑地及び広場並びに電気設備及び機械設備を含む。）に係る図書とする。

（1）付近見取図

（2）配置図

（3）仕様書（仕上げ表を含む）

（4）各階平面図

（5）二面以上の立面図

（6）断面図又は矩形図

（7）基礎伏図

（8）各階床伏図

（9）小屋伏図

（10）構造詳細図

（11）構造計算書

http://kenplatz.nikkeibp.co.jp/article/mansion/20080226/516512/

HP管理員 2009 年 06 月 16 日（火）21 時 52 分 No.1152

マンションの管理の適正化の推進に関する法律　施行規則 102 条

確認申請副本は、ここに規定されていません。

102 条の内容は、ほぼ確認申請副本なんですが、「確認通知書」「検査済証」が抜けています。

確認申請副本を渡さない分譲会社がいるというのが、想定外なんでしょうか

苦情相談受付件数２年ぶりに増加　管理協調査 HP管理員 2009 年 06 月 15 日（月）19 時 56 分 No.1147

≪asahi.com≫

高層住宅管理業協会はこのほど、08 年度の苦情相談受付状況を発表した。

それによると、同年度相談受付件数は 4,928 件。07 年度に比べ 108 件増え、２年ぶりに増加した。

このうち相談者別では、「管理会社から」（同協会会員、非会員含む）が 3,392 件と前年度に比べ 107 件減少しているのに対して、「管理組合役員から」が 769 件と前年度比 81 件増。「居住者から」が 557 件（前年度比 61 件増）、「その他」（マンション購入予定者などから）が 210 件（同 73 件増）となっている。

相談内容については、「管理組合関係」が 2,675 件と前年度比で 123 件増え、相談内容の 54.3%を占めた。「法令関係」が

1,227 件（前年度比 55 件減）、「管理会社関係」802 件（同 112 件増）となった。

http://www.asahi.com/housing/jutaku-s/JSN200906150001.html

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 15 日（月）19 時 59 分 No.1148

≪高層住宅管理業協会≫

平成 20 年度苦情相談受付状況（平成 20 年４月～平成 21 年３月）
http://www.kanrikyo.or.jp/complaint/state.html

http://www.kanrikyo.or.jp/index.html

管理の良しあし　見抜く方法は？ ＨＰ管理員 2009 年 06 月 11 日（木）20 時 06 分 No.1145

≪YOMIURI ONLINE≫

Ｑ　「マンションは管理を買え」というのを聞いたことがあります。しかし、中古マンションならいざ知らず、入居者がまだいない新築マンションでは、管理の良しあしをどのようにチェックすればよいのでしょうか。

――

Ａ　大半のマンションでは、管理業務を管理会社に委託しています。したがって、管理の良しあしは、委託先の管理会社が、どこまできめ細かく行ってくれるかにかかっているといえるでしょう。

　では、マンション管理とは何かというと、ひと言で表すなら「財産管理」ということができます。つまり、居住者（区分所有者）が共有している建物、施設、設備の資産価値が落ちないように、日頃から汚れや損傷などがないか保守点検し、時には修繕や改修を行うことです。

　したがって、これらのことをきちんと出来る能力があるかどうかが、管理会社の良しあしを判断する基準となります。マンションを購入する際には、分譲会社に対して、管理会社について少なくとも次の７点を聞くとよいでしょう。

　第一は、水漏れやガス漏れなどの緊急時に、２４時間対応で駆けつけてくれる態勢が整っているかどうか。

　第二は、管理費や修繕積立金などの出納、会計報告を行える能力があるかどうか。

　第三は、管理会社に支払う管理委託料が適正かどうかを判断できるように、合理的な説明を行えるかどうか。

　第四は、管理業務の具体的な作業内容や範囲を、「作業基準」などの文書にして明確に定めているかどうか。

第五は、建物、設備、施設について、保守・点検・修理の専門的な知識を有しているかどうか。

第六は、外壁や屋上防水などに関する長期修繕計画を立案する能力があるかどうか。

第七は、建築士や弁護士など、マンションの管理運営を行ううえで必要な専門家を紹介できるかどうか。

以上の項目をチェックしたうえで、その管理会社が管理業務委託を受けているマンションを実地に見学してみると、より確実です。出かけた際には、そのマンション管理組合の理事長や副理事長などの役員に会って、管理会社の業務状況などを聞くとよいでしょう。
（2009年6月11日 読売新聞）

http://home.yomiuri.co.jp/newstyle/20090611hg01.htm

住民が耐震強度めぐり提訴へ ＨＰ管理員 2009年06月11日（木）18時14分 No.1143

≪asahi.com マイタウン 富山≫

射水のマンション　住民側が構造計算

マンションの耐震強度が不足しているとして、射水市の１０階建て分譲マンション（１０４戸）の住民らが、売り主のアパホームなど３社を相手取り、購入代金返金と損害賠償（計約３億４千万円）を求める訴えを今週中にも富山地裁に起こすことがわかった。住民らが専門機関に構造計算を依頼した結果、耐震強度不足が明らかになったという。

提訴したのは、射水市中新湊にあるマンション「アパガーデンパレスなかしん」の購入者１４戸（１９人）と管理組合。マンションの売り主である「アパホーム」（金沢市）と、施工を請け負った準大手ゼネコン「熊谷組」（東京都）、設計や工事の監理を担当した「タムラ設計」（富山市）の３社を被告とした。契約解除をして購入代金を全額返金することと、損害賠償を請求。１戸あたり１５００万～３５００万円で、計約３億４４００万円の支払いを求める。

訴状などによると、問題のマンションは１０階建て３棟が並んでいる中の１棟で、０１年に完成、販売された。０７年までにひび割れや雨漏りが見つかったことなどから、住民が外壁の破壊調査などを開始。その後、専門機関「ハウスアンサー」（大阪市）に依頼して、実際の立ち入り検査と竣工（しゅん・こう）図をもとに構造計算を実施した。鉄筋を覆うコンクリートの厚さの不足や、揺れを吸収する「構造スリット」がないことなど、実際の構造が竣工図（完成後の図面）と違うことが判明し、耐震強度不足が発覚したとしている。

構造計算の結果、建築基準法で定められた基準１に対し、この１棟ではすべての階で１を下回り、最も低い階では数値が０・５未満だったという。また、他の２棟についても、一部で数値が１を下回っていた。設計時に作られた構造計算書は、すべて１を上回る数値が記載されていた。

住民側はアパホームに、０７年から交渉を続けてきたが、話し合いは平行線のままだという。アパホームは「県の建築確認を受けていて安全だ」との主張を譲らず、マンションの建築確認申請書は紛失したとしているという。住民側は、再計算の結果をもとに契約解除を求める書面を送ったが、回答がないために提訴に踏み切ったという。

今回、構造計算書などに、データの偽造などは確認されていないという。

「公正な計算か疑問」

タムラ設計、住民側の根拠に

今回の提訴について、タムラ設計は「訴状を見ていない段階で、詳しい主張の内容は分からない」としたうえで、住民側が主張の根拠とする構造計算結果に疑問を呈した。

住民側が示した構造計算の結果では、基準の１を大きく下回る数値が出た。しかし、同社によると「この数字は非常にあいまいなもので、構造の見方によって、数値は大きく変わってくる。今回の計算は、住民側の業者が計算したもので、公正な計算結果であるのかについて疑問が残る」としている。

今回の訴訟を巡っては、提訴前に住民側とアパホーム側で、双方の選んだ業者で構造計算を実施し、公正な結果を得ようとする動きがあった。だが、両者の話し合いがまとまらずに実現しなかった。

http://mytown.asahi.com/toyama/news.php?k_id=17000000906110002

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 11 日 (木) 18 時 16 分 No.1144

≪北日本放送株式会社≫

マンション耐震強度不足として住民が提訴

耐震強度が不足しているとして、射水市のマンションの住民らが１１日、売主のアパホームなどに対し、購入代金の返還や損害賠償など総額およそ３億４千万円を求める訴えを富山地方裁判所に起こしました。

訴えを起こしたのは射水市中新湊にあるマンション「アパガーデンパレスなかしん」の管理組合と住民１４人です。

訴状などによりますと、このマンションは平成１３年に完成してから数年間で、外壁のひび割れや廊下の雨漏りが発生したため、管理組合がおととし、大阪の検査会社に調査を依頼しました。

調査の結果、竣工図などに書かれた構造と実際の構造が異なり、構造計算ではマンション３棟のうち１棟で、耐震性能を示す数値が最低で0.5以下と、建築基準法で定められた基準値１を大きく下回る場所が見つかったということです。

住民らはこの棟について、売主の金沢市のアパホームと、施工主で東京都の熊谷組、設計・監理を担当した富山市のタムラ設計事務所に対し、購入代金の返還と損害賠償として総額３億４４００万円を求めています。

管理組合によりますと、アパホームとおととしから何度も交渉を重ねてきましたが、まとまらなかったため、提訴に踏み切ったということです。

提訴を受けてアパグループは「まだ訴状が届いていないので具体的なコメントはできない」と話しています。

http://www2.knb.ne.jp/news/20090611_20282.htm

マンショントレンド最前線　エコカーに続き到来間近！ ＨＰ管理員 2009 年 06 月 10 日（水）06 時 33 分 No.1137

≪日経トレンディネット≫

長寿命化とエコ対策を全面的に採用

マンション業界ではこれまでも、省エネや環境との共生に取り組む事例は見られました。ただ、従来は屋上緑化や複層ガラス（ペアガラス）の導入といった、単体の設備や仕様の導入にとどまるケースが多く、マンション全体とした総合的な「エコ」をテーマとする物件が目立ってきたのは近年になってのことでしょう。特に最近は“CO2 の削減”を全面に打ち出すマンションがいくつか登場しています。

そのひとつが、横浜市青葉区で分譲中の「ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘」（大京）です。同マンションは国土交通省による「平成 20 年度（第２回）超長期住宅先導的モデル事業」に採択されており、ハード・ソフト両面から長寿命化をめざしています。例えば建物は低層３階建てですが、超高層マンションなどに用いられる強度 36N/mm2 の高強度コンクリートを全面的に採用し、耐震強度が基準の 1.25 倍にあたる耐震等級２を取得する予定です。また住宅の骨組み（スケルトン）と、間仕切り壁や設備など（インフィル）を明確に分ける SI（スケルトン・インフィル）工法とすることで、将来のリフォームや間取り変更の自由度を高めています。

共用部・専有部ともに 50 年周期の長期修繕計画を作成し、５年ごとに定期点検サービスを実施する取り組みも注目されます。長期修繕計画というと 30 年程度の期間で共用部のみのマンションがほとんどですから、かなり思い切った対応でしょう。加えて住戸ごとの修繕やリフォームの記録を残す「住宅履歴書システム」を導入し、維持管理や転売の際に活用する予定とのことです。管理やリフォーム、売却時の仲介などをグループ企業が手がける同社ならではの総合的なサービスといえます。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/lcc/20090608/1026863/

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 10 日（水）06 時 35 分 No.1138

マンショントレンド最前線

マンションにカーボンオフセットを導入

こうした長寿命化の取り組みは、建物を解体したり建て替えるときの産業廃棄物を減らし、いわゆるライフサイクル CO2 の削減に効果があると考えられます。また日射を 80%カットする可変外付ブラインドを窓ガラスに設置し、自然換気ができるよう玄関ドアにスリットを設けるなど、電力などに頼らない「パッシブ」な手法を建築計画に採り入れている点も特徴です。さらに建設工事から販売活動、入居後１カ月間にわたる CO2 排出量約 120 トン（試算値）を、グループ会社の排出枠を利用してオフセットするという、同社では初の試みを実施し、CO2 排出に対するコスト意識を高めるとしています。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/lcc/20090608/1026863/?P=2

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 10 日（水）06 時 36 分 No.1139

マンショントレンド最前線

モデルルームでは 4 月下旬の案内開始以来、来場者が 1 カ月で 300 組を越えるなど注目度が高まっており、年齢層や家族数もさまざまだそうです。人気の要因についてマンションギャラリーの遠藤亮氏は「美しが丘の低層住宅地という立地条件に加え、環境意識の高い方から評価いただいています」と話しています。

六義園一つ分の天然林に相当する CO2 を削減

マンションで CO2 排出をどのくらい削減できるかを算出し、表示する取り組みを始めたのが東急不動産です。自然エネルギーの活用や断熱仕様、給湯器などの省エネルギー設備を導入することによる年間エネルギー消費の削減量を算出し、森林の CO2 吸収量に換算するというものです。

第 1 弾のマンションは東京都文京区で分譲中の「ブランズ六義園」です。江戸時代に柳沢吉保が造園したことで知られる六義園に隣接する総戸数 40 戸の同物件では、全体で年間約 40 トンの CO2 排出量を削減できるそうです。この量はブナの天然林約 8.5ha が 1 年間に吸収する CO2 量に相当するため、約 8.7ha の六義園一つ分の天然林に相当する CO2 削減をうたっています。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/lcc/20090608/1026863/?P=3

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 10 日（水）06 時 38 分 No.1140

マンショントレンド最前線

首都圏では珍しい断熱サッシを採用

同マンションの省エネ対策としては、エコキュートを利用したオール電化や、省エネ性能の高い蛍光灯や次世代型 LED 照明の採用、全熱交換型 24 時間換気の導入などが挙げられます。また窓ガラスに日射を遮る Low-E 複層ガラスと断熱サッシを設置している点も目をひきます。特に断熱サッシは首都圏では珍しく、同社でも分譲マンションで初めて導入したそうです。また太陽光や風力、バイオマスなど CO2 排出が少ないグリーン電力を共用部の照明などに使用し、入居から 1 年間の使用を証明する証書を同社負担で取得する予定となっています。

分譲を開始したのは今年 2 月からですが、モデルルームには 20 代からシニア層まで幅広い年齢層が来場し、すでに完売に近い状態となっています。土地柄か「エコへの関心の高いお客様が多く、付加価値として注目していただけました」（マンションギャラリーチーフ・天野ひろみさん）とのことです。販売が好調ということもあり、同社では今後も CO2 排出削減量の表示をほかのマンションでも進めていくとしています。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/lcc/20090608/1026863/?P=4

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 10 日 (水) 06 時 39 分 No.1141

マンショントレンド最前線

業界団体が環境対策の目標を設定

　これら２つのマンションに共通しているのは、いずれも美しが丘や文京区という人気エリアにあり、そのなかでも低層住宅街や庭園隣接など立地条件に恵まれた物件だということです。つまり余裕のある価格設定が可能な場所だけに、思い切った省エネ設備や仕様の導入が可能だったという面があるでしょう。とはいえ、こうしたメルクマールとなる物件が市場で認知されることで、「エコマンション」の普及に弾みがつくことが期待されます。

　そうしたなか、デベロッパーによる分譲マンションの環境対策を促すため、業界団体である（社）不動産協会では今年２月に、「新築マンションにおける環境自主行動計画」を策定しています。それによると、家庭部門でのエネルギー消費は「家電・照明」「給湯」「冷暖房」が３大用途となっていますが、大都市圏のマンションに限ると冷暖房の比率が小さくなり、給湯と家電・照明のシェアが高くなるそうです。しかし国が定める省エネルギー基準は断熱性能の高さに関するもので、冷暖房効率に偏りがちです。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/lcc/20090608/1026863/?P=5

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 10 日 (水) 06 時 40 分 No.1142

マンショントレンド最前線

そこで同協会では、断熱のほかに建設段階の設計性能や給湯、共用部などにレベル１～５の基準を設け、それらの組み合わせにより CO2 排出量の削減率の目安を示しています。例えば三大都市圏などの?地域の場合、断熱（省エネ対策等級３）と共用部が標準的なレベル３で、給湯が TES ガス（燃焼系瞬間式給湯器）などレベル４であれば削減率 5.1%となり、エコジョーズやエコキュートなどレベル５なら同 8.6%になるということです。また躯体の劣化対策等級が１の場合はレベル３（削減率 0.0%）ですが、等級２では同 14.8%（RC 造）にアップするなど、躯体の耐久性はライフサイクル CO2 の削減に大きく影響します。

　行動計画づくりに携わった同協会主幹・下郡稔裕さんは、「会員企業が分譲するマンションについては、５年後をめどに５%程度以上の削減率をめざし、さらに８%や 10%など環境性能が高い物件の供給を目標にしていきます」と話してくれました。

　マンション市場は住宅ローン減税などの効果で活況を取り戻しつつあるといわれています。景気対策でエコカー減税ならぬ「エコマンション減税」といった制度が導入されれば、マンションの環境対策がスピードアップするかもしれません。

http://trendy.nikkeibp.co.jp/article/lcc/20090608/1026863/?P=6

マンション塗装工事でＣＯ中毒、排気口目張りで死亡事故も ＨＰ管理員 2009 年 06 月 09 日 (火) 17 時 29 分 No.1136

≪YOMIURI ONLINE≫

マンションなどの外装の塗装工事中、住民がガス機器を使ったことによる一酸化炭素（ＣＯ）中毒や異常着火の事故が相次いでいる。

塗料がつかないよう業者が給・排気口にシートで目張りする「養生」と呼ばれる状態にしているのに、住民が機器を使用し、不完全燃焼などを起こすのが原因。今年は７件の事故が発生。過去には死亡事故もあり、経済産業省原子力安全・保安院は、業界に改めて注意を呼びかける。

保安院によると、１９８６年から昨年にかけ、養生が原因で起きた事故は１７件。２５人がＣＯ中毒になり、うち５人が死亡した。パロマ工業製の瞬間湯沸かし器によるＣＯ中毒事故が発覚した２００６年以降、異常着火の事故も報告に加えられた。

今年はＣＯ中毒２件と異常着火５件が発生。１月１７日には千葉県のマンションで住民２人が入浴中、軽いＣＯ中毒で病院に搬送された。浴室の給・排気口がシートでふさがれた状態でガス風呂釜を使っていた。今月４日にも都内のマンションで同様のケースがあり、部屋の住民３人が軽いＣＯ中毒となった。５月１３日には大阪府のマンションで、給気口がふさがれたため、瞬間湯沸かし器内にたまったガスが異常着火してフロントパネルが変形する事故も。

マンションでは、塗装業者が管理会社との契約で工事を行うため、住民が知らずにガス機器を使う例が多い。業者が危険性を住民に伝えなかったり、工事後、シートの取り外しを忘れるうっかりミスもあるという。同院は国土交通省を通じ、全国約２７００の塗装業者が加盟する「日本塗装工業会」などに「養生の際は給・排気口を開けるように。ふさぐ場合は住民にガス機器を絶対使わないよう周知徹底を」と注意喚起する。
（2009 年６月９日 14 時 35 分 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/national/news/20090609-OYT1T00596.htm

「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂案に関するパブリックコメントの意見募集について ＨＰ管理員 2009 年 06 月 03 日（水）13 時 58 分 No.1134

≪国土交通省≫

マンションの管理組合の修繕積立金等の毀損などの事案に対応するため、管理組合財産の分別管理の方法等について所要の改正を行うマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（平成２１年国土交通省令第３５号）が、本年５月１日に公布されました（一部を除き、平成２２年５月１日に施行）。
本省令改正と整合を図る必要があること、及び管理委託契約に関するトラブルの実態等を踏まえ、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」について、前回改訂時以降の全体的な見直しを検討しています。
今般の改訂案の策定に当たっては、現行の標準管理委託契約書に対する見直し要望を把握するため、管理組合、管理組合団体、管理業者を対象としてアンケート調査を実施するとともに、幅広い関係者からご意見を伺うべく、学識経験者、弁護士、管理組合団体、管理業者等を委員とするマンション標準管理委託契約書見直し検討会において、平成２０年１１月から平成２１年３月まで、４回にわたり検討していただきました。
これらを踏まえ、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」の改訂案を作成いたしました。
つきましては、下記要領のとおり、広く国民の皆様から、ご意見を募集いたします。

http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo16_pc_000005.html

ＨＰ管理員 2009 年 06 月 03 日（水）14 時 33 分 No.1135

原則方式の表現

従来の『原則方式』という表現が、
『保証契約を締結する必要がないときに甲の収納口座と甲の保管口座を設ける場合』となっています。

しかも、『原則方式』が例外であるかのような扱いに感じられます。

いかがなものでしょう？

マンション標準管理委託契約書新旧対照表（別表第１～第４）
http://www.mlit.go.jp/common/000040714.pdf

マンション標準管理委託契約書コメント新旧対照表
http://www.mlit.go.jp/common/000040715.pdf

第 117 回　管理費や修繕積立金は誰のもの？　管理費等の横領を未然に防げ！　ＨＰ管理員 2009 年 06 月 01 日（月）20 時 35 分 No.1133

≪マンション管理サテライト≫

今、管理組合の修繕積立金を横領する事件が各地で起こっている。沖縄県では昨年３月、マンション分譲大手の系列管理会社社員が 2000 年～08 年までの８年間、担当する県内の 19 の管理組合で合計約 8000 万円を横領していたことが明らかになった。また、長崎市では昨年７月、市内にあるマンションの管理人が数年間にわたり約２億円を着服していたことが判明。さらに、静岡県では県内のマンションで会計担当をしていた理事が修繕積立金を横領したとして起訴され、今年５月、その初公判で横領金額が総額１億 3690 万円にのぼることが分かった。

その手口は架空書類を作成したり残高証明書を偽造するなど、いずれも似たようなものだったが、だます方が悪いのか、それともだまされる方が悪いのか――。元をただせば、一体誰が管理費や修繕積立金（以下「管理費等」）を管理しなければならないのか、意識が足りないことに問題があるように思えてならない。そこで、同じことが繰り返されないためにも、管理費等の管理義務者や帰属先について再確認することにする。管理費等は誰のものなのか？ 知らなかったでは済まされないだけに、一緒に考えてみてほしい。

■区分所有者の手を離れた管理費等は、納入後、管理組合の債権となる

管理費等は誰のものなのか調べるべく、分譲マンションの基本法となる区分所有法を読み返してみた。すると、誰のものかは触れられていなかったが、誰が負担しなければならないのかは明文化されていた。「各共有者は規約に別段の定めがない限り、その

持ち分に応じて共用部分の負担に任じ、共用部分から生ずる利益を収取する」。ここでいう持ち分とは、各区分所有者が有する専有部分の面積割合のことだ。その割合に応じて共用部分の維持管理に必要な費用、つまり管理費等を支払わなければならない、としている。また、たとえば敷地内駐車場を第三者に賃貸して使用料（利益）を受け取ったような場合には、各区分所有者で分け合うことができるようになっている。権利と義務が表裏一体となっていることを物語る。

昨今、販売不振により竣工しても売れ残っている新築マンション（完成在庫）が増え、マンション不況の呼び水となっている。こうした未契約住戸がある場合、当該住戸の管理費等を誰が負担しなければいけないかといえば、当然、支払い義務者は分譲マンション業者となる。以前、売買契約書に「竣工後、６カ月間は未分譲住戸が存在しても、売り主は修繕積立金の支払いを免れる」といった特約が盛り込まれていたのを見たことがあるが、明らかに不公平な内容だ。実際、「未分譲住戸の所有者である以上、管理費等を支払わねばならない」といった判例もあるほどだ。個人・法人を問わず、区分所有権の持ち主には管理費等の支払い義務が付いて回ることを忘れてはならない。

では、話を元に戻し、管理費等は誰のものなのか。支払い義務者が判明したところで、今度は視点を 180 度変え、管理費等を受け取る権利（管理費債権）を持つ者を探してみたい。管理費等の債権者探しが、同時に「管理費等は誰のものなのか」の答え探しとなるのだ。

マンション標準管理規約では「区分所有者は、敷地および共用部分等の管理に要する経費に充てるため、管理費等を管理組合に納入しなければならない」としており、納入先を管理組合としている。まれに自宅マンションを売却する際、「既払いの修繕積立金を返してほしい」という区分所有者の声を耳にするが、応じないのが一般的だ。一度納入された管理費等は、その時点で各区分所有者の手を離れ、管理組合に帰属することになっているからだ。修繕積立金とは、計画的に行う大規模な修繕に備えるための費用。「積立」という表現が含まれているため、「満期になれば全額戻ってくる」といった金融商品的なイメージを与えやすいが、その性格は来るべき大規模工事のための準備金にほかならない。以上より、管理費等は管理組合のものと結論付けることができよう。誰もが予想した通りの結果だ。

■基本に立ち返り、預金を勝手に引き出せないような仕組み作りが急務

さて、冒頭で触れた管理費等の横領事件、被害者はどの程度、こうした自覚（管理費債権者であること）を持っていただろうか。「自分たちのもの」「自ら管理しなければならない」という強い意識があれば、こうした事件は起こらなかったように思う。悲しいことだがこれからは性善説的な考えは改め、「何が起きてもおかしくない」くらいの用心深さが求められてくるだろう。さらなる被害者を出さないためにも、最後に予防策を紹介しておく。

ここで突然だが、読者の皆さんに質問だ。ご自宅マンションの管理費等を収納している銀行口座の名義が誰になっているか、ご存じだろうか？　また、その口座の通帳と印鑑はどこに保管されているか、誰が管理しているのか、お答えいただきたい。

管理費等が横領あるいは着服されるのは、簡単に口座のお金が引き出せることによる。つまり、自由に引き出せないようにすれば、大方は解決したことになる。横領事件とは直接関係ないが、過去に次のようなトラブルがあった。口座名義が管理会社になっていたために、その管理会社が破綻した際、預金（＝修繕積立金）が“管理会社のもの”とみなされて管理組合に払い戻されなかったのだ。この件は訴訟にまで発展し、最終的には管理組合のものと認められたが、「名義人」＝「所有者」とする考え方そのものは間違っていない。管理会社に（自己名義のため）勝手に預金を引き出されないようにするという意味以外にも、口座名義が管理組合（正確には理事長名義）になっていることの重要性が、ご理解いただけたに違いない。

同時に、通帳と印鑑の取り扱いにも十分な配慮が必要だ。せっかく管理組合名義になっていても、心ない組合員に両方を預けて

しまうと、勝手に引き出されてしまう危険があるからだ。たとえば印鑑は理事長、通帳は会計担当理事がそれぞれ管理するといったように、１人に権限を集中させず、分散させる体制を敷くことが重要となる。多発するトラブルを受けて今年５月、国土交通省が「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則」の一部を改正した。主なポイントは以下の通り。再発防止が最大の狙いだ。

（１）管理組合財産の分別管理につき、３種類の方法を定める
（２）保証契約の締結の厳格化
（３）管理会社による印鑑等の管理の原則禁止
（４）会計の収支状況に関する書面交付の義務化

【改正内容】マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部改正について
http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000019.html

　マンション会計と聞くだけで眉をひそめる人がいるように、会計業務に苦手意識を持っている組合員は少なくない。しかし、そうした“弱点”を突いて、悪事は行われる。管理費債権は管理組合のものであるという認識に立ち、横領あるいは着服させないような仕組み作りの整備に尽力してほしい。

【管理費等を横領されないためのチェックポイント】

□管理費等の収納口座が管理組合の名義になっているか？
□通帳・印鑑・キャッシュカードが分散管理されているか？
□特定の組合員が長期にわたって管理していないか？
□会計担当理事や監事による出納のチェック体制が整えられているか？
□会計報告が定期的になされているか？

騒音と規約での禁止条項 ＨＰ管理員 2009 年 05 月 31 日（日）07 時 36 分 No.1132

≪朝日新聞　ここが知りたい≫

【質問】私のマンションも１０年たち、そろそろ内装をリフォームする人が出て来ました。特に今問題となっていることは、畳の部屋をフローリングに貼りかえたいという希望者が多いのです。

　しかし、フローリングにすると階下に音が響いて紛争になるので、規約を改正して絶対禁止にすべきだという強硬派も何人かいます。どのぐらいの音が騒音となるのでしょうか。

【答え】マンションで一番多いトラブルは騒音の件です。その中でもフローリングとピアノの騒音は特に問題となっています。

　床のコンクリートスラブの厚さが１５～２０センチあると多少音は小さくなるのですが、それでも生活の仕方によっては相当響くと言われております。

　その音の大きさですが、日本建築学会の表によりますと、５５ｄｂ（デシベル）が普通で、６０ｄｂはうるさい範疇に入ります。裁判例でも６０～６５ｄｂになると騒音であると認定されています。

実際マンションで、階上の音の測定に立ち会ったとき、床スラブは２０センチの厚さがありましたが、階下でシーンとした状態で上の音を聞いていますと、足音、いすを引く音が全部聞こえます。かなり大きな足音がしたとき、測定器を見ましたら４５ｄｂだったのは驚きました。

裁判例によりますと、５５ｄｂ以下は「受忍限度内である」と認定されていますので、マンションのような集合住宅では音に対してはかなり耐え忍ばなければならないといわざるを得ません。

【質問】他のマンションではどのように騒音対策をしているのでしょうか。

【答え】使用細則または総会の決議事項として、フローリングは４５ｄｂ以下の使用のものを則ること」と決めて、理事会の承認を受けることとなっているマンションもあります。

実際そのような定めのあるマンションであるにもかかわらず、その定めに反して５５ｄｂのフローリングを貼った人が使用方法も乱暴で、騒音を生じさせていると認定されて損害賠償をせよとの判決を下された例もありました。

【質問】しかし内装は専有部分の問題であり、区部所有者の個人の権限の問題とも思われますが。

また、上階の区分所有者と階下の区分所有者の問題であって、管理組合が立ち入るべき問題ではないと思うのですが。

【答え】確かにそのようにも考えられます。

裁判例にしましても、管理組合が原告になって騒音を出している人を訴えている事例はほとんどないように思います。裁判は個人対個人で行われているようですね。

しかし、使用細則や総会決議があると、管理組合はその違反者に対して何らかの対策を立てなければなりませんので、まったく部外者でいるわけにはいかないでしょう。

管理組合（理事会）は騒音の件について、被害者から改善させて欲しいとの要望が出れば、全員に伝言板やチラシで静かに生活をするように、他人に迷惑をかけるなとアピールをするよう努めなければならないでしょう。

【質問】ところで規約を改正してフローリング貼りを禁止することを定めることは可能でしょうか。そして規約に違反した人を裁判で訴え、原状に回復させることは出来るでしょうか。

【答え】とても難しい質問ですね。

マンションは集合住宅ですが、区分所有者は区分された所有権を１人ずつ持っている形態です。分譲時にフローリング貼りに変更してはならないという契約または規約が存在すれば、それを了解して買ったのですからそれに従わざるを得ません。

しかし１０年たって、途中で一律にフローリング禁止について規約改正をすることは出来るのでしょうか。

フローリング貼りは音は確かに大きく出ますが、ダニやほこりなどを防止し、健康上もよいとされています。例えば、ダニアレ

ルギー、ほこりアレルギーの人もいます。犬の飼育のように一律に規約で改正することが許されるかというと、４５ｄｂのフローリングを貼れば、それほどの騒音になるとは考えられず、専有部分の使用について厳しい制限をすることはいかがなものと考えられます。

【質問】そうすると、規約にフローリングの騒音禁止の条項がないと個人対個人の争いになって、管理組合が騒音を出している人に対して対処できないのではないですか。

【答え】区分所有法第６条第１項は、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」と規定しています。

これは「区分所有者の生活上の利益を含む建物の管理・使用全般にわたる共同の利益に反する行為」がこの条項にあたり、「たとえば騒音・悪臭を発したりする行為がこれに当たる」と言われています（コンメンタールマンション区分所有法第２版４４ページ）。

したがって、使用細則や総会決議事項でフローリング貼りが禁止になっていれば、なお一層共同の利益に反する行為として追及できるのではないでしょうか。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200905300127.html

洋間に置く畳 ＨＰ管理員 2009 年 05 月 30 日（土）06 時 44 分 No.1131

≪YOMIURI ONLINE≫

和室がないマンションが増える中、フローリングの床に座ったり、布団を敷いて寝たりする生活を続ける人も少なくない。長く畳暮らしだった日本人は、そのほうがリラックスするようだ。床中心の暮らしをバックアップする生活用品も注目されている。

東京都の会社員Ａ子さん（３４）は、１ＬＤＫのマンションに夫と暮らす。居間にはソファがあるがあまり使わない。フローリングの床にじか置きできる半畳サイズの「置き畳」を６枚敷き、その上に座ってテレビを見たり、寝転がって柔軟体操をしたりすることが多いという。「子どものとき、和室ばかりの家で育ったので畳の感触が今でも捨てがたい。床に座ると天井が高く感じるので、伸び伸びした気分にもなります」と話す。

親類や友人が泊まりに来たときは、この置き畳に布団を敷く。「来客用のベッドを用意するほど部屋の広さに余裕はありませんから」

フローリング中心のマンションでも、いすではなく、床に座る人が意外に多いと見られる。東京・西新宿のインテリアショップ「にっぽんフォルム」店長の森口潔さんは、「床に座って暮らしてきた日本人の感覚は今の私たちの中にも残っています」と話す。

同店では、半畳で１万円台からの置き畳のほか、チベットの高山羊の羊毛を手織りした「チベタンラグ」と呼ばれる敷物も人気。１畳ほどで２０万円前後の高級品だが、「床の上での『マイスペース』をぜいたくに確保したい人が増えているようです」。

一方、ワンルームマンションのような狭いスペースでは、ベッドを置かず、床に布団を敷いて寝る人も多い。

ただ、「フローリングに万年床はおすすめできません」と話すのは、寝具製造卸「西川産業」（本社・東京）営業戦略室の春日一恵さんだ。

人は睡眠中にコップ１杯分の汗をかき、大半が敷布団に吸収される。畳に比べて吸湿性や通気性が悪いフローリングに布団を敷きっぱなしにして「床にカビが生えた」といった声が同社に寄せられることがあるという。「来客があったときに、１日ぐらい敷くのなら問題はありませんが、毎日のように寝る場合は、布団の下に除湿シートを敷いたり、日中に布団をあげて干したりすることが必要です」と春日さんは強調する。

同社で扱う除湿シート＝写真＝は消臭機能付きシングルサイズで１万２３９０円（メーカー希望小売価格）。また、最近はベランダに布団を干せないマンションも多いが、風通しのいい室内のいすなどにかけておくだけでも、たまった湿気を逃がす効果があるという。布団乾燥機を使うのも手だそうだ。
（2009 年５月 29 日 読売新聞）

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20090529hg01.html

【マンション住まい心得は】協力態勢日ごろから ＨＰ管理員 2009 年 05 月 29 日（金）11 時 50 分 No.1130

≪神戸新聞≫

新型インフルエンザ感染について、神戸市は二十八日、「ひとまず収まった」として、事実上の安全宣言を行ったが、秋以降の流行も懸念される。今回、同じマンション内に感染者が出た場合、住民や管理者はどう対応すればいいのか、という声をしばしば聞いた。マンションでの新型インフルエンザ対策について、特定非営利活動法人（ＮＰＯ法人）「住宅購入支援センター」のマンション管理士佐々木亨さん（５５）＝神戸市兵庫区＝らへの取材をもとにまとめた。（河尻　悟）

Q　マンションで最も気をつけなければならないことは。

Ａ　共用部分で、代表的なのがエレベーター。操作ボタンにウイルスが付着すると、数時間は生きているとされ、指で直接触れると感染する恐れがある。なるべく、ティッシュペーパーやガーゼなどを使うといいだろう。外出先のビルなどのエレベーターも同様だ。

英国保健省では、新型インフルエンザの予防啓発ビデオを作成している。エレベーターの中で、くしゃみをした男性の飛沫（ひまつ）が行き先ボタンや手すりに付着し、それを触った老夫婦や子どもに次々とウイルスが感染していく様子が描かれている。

Q　外出先から帰宅し、玄関に入ったときに心掛けることは。

Ａ　玄関口の近くに洗面所がある場合は、まず洗面所で、手洗いとうがいをするといい。戸外と居住スペースとの間に緩衝を設けることになり、居間などにウイルスを持ち込む危険性を減らすことができる。

Q　マンション内で感染者が出た場合は。

A　すぐに、管理組合の理事長などに感染を伝える必要がある。マンションの居住者全員に注意を喚起するためだ。

Q　強毒性の新型インフルエンザが発生したら。

A　水やガスなどライフラインは維持されるが、ごみの収集活動が停止する恐れがあるので、事態を想定したルールづくりに取り組むことを勧める。

Q　マンションには、子育て中の家族もいる。

A　小学校や保育所、幼稚園などの休校措置が再びとられ、共働きの夫婦らには、育児や仕事に支障が出るかもしれない。入居者同士が互いにスケジュールを合わせて交代で子どもたちの面倒をみるなど、協力し合うことも可能ではないか。

Q　危機対応に大切なのは。

A　マンション居住者間の協力だ。災害と同じで、日ごろの管理組合や自治会の活動が、いざという時に役に立つ。協力関係があれば、一戸建て住宅の集落よりもマンションの方が、危機管理に対応する高い能力があると思う。

http://www.kobe-np.co.jp/news/kurashi/0001965013.shtml

平成２１年度マンション等安心居住推進事業の募集の開始について ＨＰ管理員 2009 年 05 月 27 日（水）08 時 36 分
No.1128

≪国土交通省≫

標記事業について、平成２１年度の提案の募集を開始いたしますので、お知らせします。
　本事業は、マンションの維持管理・再生について、ソフト面やハード面のあり方を見直すマンション管理組合等を対象にモデル的に支援を行うとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進することにより、必要なノウハウ蓄積等を図り、良質な分譲マンションのストックの形成を促進することを目的としています。

１）事業の仕組み

⑴モデル支援に係る事業
〇事業主体
ａ マンション管理組合
ｂ マンション管理組合の活動を支援する法人
〇支援の対象となるマンション

a 管理の適正化を図るマンション

b 第三者管理者方式に取組むマンション

c 老朽マンション

d 団地型マンション

⑵相談体制の整備等に係る事業

〇事業主体

マンション管理組合の活動を支援する法人

〇支援の対象となる事業

a 相談体制の整備に係る事業

b 人材育成に係る事

２）応募期間

１）⑴については　平成２１年５月２６日（火）～７月１３日（月）（必着）

１）⑵については　平成２１年５月２６日（火）～６月２５日（木）（必着）

３）選定方法

応募提案は、１）⑴については別途設ける評価委員会の評価を踏まえて国土交通省が決定し、１）⑵については国土交通省が審査の上決定します。

４）今後の予定

１）⑴についての選定結果は８月上旬に、１）⑵についての選定結果は７月末までに　全応募団体に通知する予定です。

事業の詳細及び応募書類については、住宅局ホームページをご覧下さい。

ＨＰアドレス：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/manseimodel.htm

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000027.html

ＨＰ管理員 2009 年 05 月 27 日 (水) 08 時 38 分 No.1129

マンション等安心居住推進事業の概要

Ⅱ．モデル支援に係る事業の補助の対象となる経費

課題解決方策の検討に係る、調査、診断、計画作成に係る経費

（例）エレベーター設置のための調査・検討経費

長期修繕計画を見直すための調査・診断経費等

※ 工事費（ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ設置費用、修繕工事費用等）は対象となりません。

http://www.mlit.go.jp/common/000040807.pdf

換気しているのにお風呂場の目地に黒カビが…… ＨＰ管理員 2009 年 05 月 19 日 (火) 20 時 20 分 No.1126

≪YOMIURI ONLINE 住まいの相談室≫

５年半前に新築マンションを購入して以来、お風呂場の掃除はまめにしていますし、２４時間換気もしているのですが、とうとう目地に黒カビが発生するようになってしまいました。どうしたらいいでしょうか。対策を教えてください。また、近々リフォームしようかとも考えていますが、どのようなタイプのお風呂がカビが出にくいか教えてください。

Ａ　高温・多湿・栄養のあることがカビ発生の原因ですから、換気と掃除がカビを防ぐ有効な対策といえます

５年半でカビが発生するのが早いのか遅いのかはなんともいえませんが、掃除をまめに行っているということなので、換気設備の能力がカビを防ぐには不足しているのかもしれません。

最近のマンションは気密度が高いので、居室換気用には機械換気設備（２４時間換気設備）が設けられています。これにはいろいろなやり方がありますが、浴室の換気扇を兼用することがよくあります。相談者の２４時間換気設備はこのタイプと思われます。

この方式は、各居室に設けられた換気口から外気を取り入れ、廊下を経由して浴室換気扇で排気するものです。この機能が維持されるためには、給気口（換気用レジスター）のフィルターまたはメッシュが目詰まりしていないことが肝心です。給気口の室内側または屋外側のグリルまたはふた状のものを外して、内部のフィルターを清掃してください。

また、浴槽換気扇の２４時間換気の風量設定を変えることもできます。浴槽換気扇の取扱説明書をよく見てください。可能であれば、換気風量の設定を大きくしてください。程度は一概にはいえませんが、風量が増えた分だけカビ発生抑止に効果があると思います。ただし、風量が大きくなると外気がより多く取り込まれますので、冷房時・暖房時のエネルギー使用量は若干増えます。

カビが生えにくいお風呂というのは難しい質問ですね。カビが発生しにくい材料を使用すればよいかと思いますが、詳しくはユニットバスメーカーにご相談ください。

http://home.yomiuri.co.jp/soudan/maintenance/20090518hg01.htm
７年目のマンションから 2009 年 05 月 20 日（水）15 時 55 分 No.1127

――風呂場の黒カビ対策
風呂場のカビ対策として、一般的に換気扇で防げると思いがちですが、換気扇だけでは無理と思いますよ。
風呂を利用した後に、換気扇を作動させながら、カベ･床等の水滴を拭き取らなければダメです。
換気扇は、単に水蒸気を屋外に排出しますが、水滴までは排出できませんので、カビが繁殖する原因になると思いますよ。
当家は、風呂利用の後に必ず水滴を拭き取っていますので、７年目でもカビの兆候は一切ありません。
風呂利用の後は、面倒と思わず必ず水滴を拭き取ってください。

◆「新刊マンションの再生」ダウンロード頒布開始 ＨＰ管理員 2009 年 05 月 18 日（月）21 時 56 分 No.1125

≪マンション再生協会≫

マンション再生協議会より発行しておりました「新刊　マンションの再生　～快適なマンションに住み続けるために～」は、内容をリニューアルし、ダウンロード頒布を開始致しました。

それに伴い、冊子販売を終了させて頂きました。

詳細はこちら
http://www.manshon.jp/docs/manshon_saisei/

■「マンションの再生～快適なマンションに住み続けるために～」

マンションの修繕・改修や建替えでは、合意形成の困難さやノウハウの不足等が事業実施上の障害となっています。 本書は、専門的知識が不足している管理組合の方々などに、マンション再生のポイントや事例等を平易に解説しています。

『マンションの再生』　ダウンロード

アウトレットマンション ＨＰ管理員 2009 年 05 月 17 日（日）04 時 02 分 No.1124

≪YOMIURI ONLINE≫

値引き大　保証には注意

　売れ残った住戸や、倒産した不動産会社が手がけた物件などを格安で販売する「アウトレットマンション」が注目を集めている。アウトレット中心の業者も現れ、専用サイトなども開設されている。１０００万円以上も値下げしているケースもあるが、未入居でも「中古」扱いになることがあるので、注意が必要だ。

　アウトレットとは、主に衣料品などで傷物商品や過剰な在庫などを、メーカーが格安で販売することをいう。不動産のアウトレットとは、在庫の一掃や現金化を急ぐ分譲会社が損を覚悟で売り出した物件や、分譲会社が倒産してしまった物件のこと。

　これを専門業者が仕入れ、一般向けに販売する。例えば分譲会社からマンション１棟を予定分譲価格の半額で買い取り、経費を上乗せしたうえで、予定価格より大幅に値引きして一般に販売するという仕組み。

　グローバル住販（東京）が、都内で販売中の「フォーリアコート千歳船橋」は、同社が「リセール」と名付けている再販売物件だ。都内の分譲会社が着工したが、一般向けに販売する前にグローバル住販に売り渡した。物件はグローバル住販のもとで２月に完成し、平均坪単価を予定より１００万円引き下げ約２１０万円で発売した。３ＬＤＫ（約７３平方メートル）で４５２０万円など。

　モデルルームを訪れた３０歳代の夫婦は「値頃感がある」と熱心に見学していた。同社では「前の分譲会社は高級物件を扱って

おり、値下げによるブランドイメージのダウンを避けるため売却したようだ」と話す。

２００６年に創業したリスモ（東京）が、横浜市で販売している「エルズ上大岡レジデンス」は、もともと「エルクリエイト」が開発分譲、「三平建設」（東京）が施工し、昨年６月に完成したマンションだ。

しかし三平建設が７月に民事再生手続き開始を申し立て、エルクリエイトも１０月に自己破産した。売れ残った２２戸は破産管財人を経て、リスモなどが落札した。３月から販売を開始し、３ＬＤＫ（約１１５平方メートル）の物件が、予定価格から２５００万円安い４２９０万円で売られている。同社は「再販売物件であることは最初に説明する。適正な価格にすれば、この不景気でも売れる」と胸を張る。

注意したいのは、完成から１年以上過ぎた物件は、未入居であっても、「中古」とみなされる点だ。新築物件は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で１０年間の無償補修の対象になるが、中古は同法の対象外。このため、建物の保証期間などのアフターサービスについては、よく説明を受け、必要なら書面で確認したい。

不動産コンサルタントの長島修さんは「値引き額に目を奪われがちだが、その物件の価格が本当に適切かどうか、周辺の環境などを含めよく考えてほしい」とアドバイスする。

http://home.yomiuri.co.jp/kaiteki/20090513hg01.htm

無理心中か？　マンションに３遺体/川崎 ＨＰ管理員 2009 年 05 月 15 日（金）11 時 03 分 No.1123

≪神奈川新聞≫

十四日午後二時四十五分ごろ、川崎市宮前区宮崎一丁目のマンション四階の男性方で、男女計三人が死亡しているのを、マンション管理会社から安否確認を依頼された宮前署員が見つけた。

同署が、三人は男性一家とみて身元の確認を急ぐとともに、無理心中を図った可能性があるとみて慎重に調べている。

これまでの同署の調べでは、男性方には男性（62）と妻（60）と息子（34）が住んでいた。マンションは３ＬＤＫで、遺体発見時は、世帯主の男性と、妻とみられる女性が別々の部屋に、息子とみられる若い男性が玄関に近い廊下に、全員がパジャマ姿で倒れていたという。

三人とも刺し傷があり、若い男性の体の上に血の付いた果物ナイフ（刃渡り十二センチ）があった。遺体はいずれも腐敗しており、死後数カ月が経過しているとみられるという。

同署などは十五日以降に司法解剖を行い、詳しい死因を調べる。

現場は東急田園都市線宮崎台駅前の、マンションが立ち並ぶ地域。

http://www.kanaloco.jp/localnews/entry/entryivmay0905351/

地下油タンク検査でのサーバーエラーにご注意を Rマンション・相談役 2009年05月15日（金）10時54分 No.1122

――昨日、オイルサーバーのエラーで給湯・暖房設備が一時使用できない事態が発生しました。
このエラーは、3年毎（設置後１５年以降は毎年）に実施する、地下埋設油タンクの検査実施で発生しました。3年前の検査では、発生していなかったので、復旧に右往左往しました。
発生原因は、タンク検査中に専用部で暖房又は給湯設備を使用したことが原因とのことでした。
今後の、検査で事前対応をしっかりしなければならいことでした。
なお、この種のエラーはオイルサーバー設備を使用して、専用部に灯油供給しているマンションで発生する恐れがあるとのことです。
エラー防止対策としては、タンク検査前に入居者に油タンク検査中は給湯･暖房設備を使用しないことを、予め周知しておくことが重要とのことでした。　また、検査後にサーバーーにエラーが発生していないか確認することも重要で、エラーが発生していたら速やかに復旧させると良いとのことです。　一見、その復旧は地下タンク業者がやれば、ことが解消するとの思いがちになるとのことですが、設置されているオイルサーバーはメーカーも機種も区々なので、検査業者では困難であるとのオイルサーバー保守業者の担当者から説明がありました。
エラー防止対策として
・管理会社が予め、オイルサーバー設置のメーカー名･機種名を把握し、エラー復旧方法をメーカーから確認しておくこと。
・検査前に入居者に対し、検査時間中は暖房･給湯設備を使用しない周知徹底を図ること。
・できれば、入居者自身がエラー復旧方法を理解しておくこと。
・いづれにしても、管理会社の危機管理体制の確立が急務とのこと。

１台のオイルサーバーで６兼から８軒程度の入居者のお宅に灯油供給されています。
入居者宅１軒の誤った暖房･給湯設備使用により、複数の入居者宅に迷惑がかかりますのでご注意を。

丸美　修繕積立金を無断流用　管理組合総会前に　自社の金融商品購入 HP管理員 2009年05月15日（金）06時45分 No.1121

≪西日本新聞≫

民事再生手続き中の不動産会社・丸美（福岡市）が、管理していたマンション管理組合の修繕積立金を無断で流用していたことが１３日、関係者への取材で分かった。関係者によると、丸美は自社が管理するマンションを「管理者物件」と呼び、組合の通帳と印鑑を保管。組合の承認を得ないまま積立金で自社の金融商品を購入し、その後に組合総会を開いて事後承認を得ていたという。

管理者物件だった福岡市のある管理組合によると、丸美が修繕積立金で金融商品を購入し、運用することを提案。２００７年５月１１日に臨時総会を開き、８００万円分の商品購入を決めた。

ところが実際に、購入費が振り込まれた日付は提案した４月２４日になっており、丸美が総会前に積立金を無断で流用していたことが、組合の銀行口座記録から判明した。総会では、過半数の会員が組合代表へ白紙委任状を出し、出席者はゼロだったという。

丸美の元社員によると、同社は同時期に、ほかの複数の管理組合にも同じ金融商品を販売し、総額約１億円を集めていたという。購入を決めた総会は５月９‐１１日に集中して開かれており、元社員は「ほとんどの総会で出席者がおらず、白紙委任のまま購入

が決まった」と証言する。

　被害にあった管理組合の理事長は「多くのオーナーが投資目的でマンションを所有しており、総会へ出席することはほとんどない。丸美は白紙委任で承認が得られることを見込んでいたのだろう。まるで横領だ」と憤っている。西日本新聞の取材に、丸美の代理人弁護士は「警察捜査に協力し、真相解明を委ねたい」とコメントした。

http://www.nishinippon.co.jp/nnp/item/95404

安全措置取らなかった疑い　マンション管理者ら書類送検 ＨＰ管理員 2009 年 05 月 15 日（金）06 時 42 分 No.1120

≪産経ニュース≫

　埼玉県警越谷署は１４日、業務上過失致死の疑いで、兵庫県姫路市飾磨区のマンション管理者（５０）ら男２人をさいたま地検に書類送検した。

　越谷署の調べでは、２人は１月１９日午後１時４０分ごろ、越谷市南越谷のマンションの屋上で、作業員の松田鎌磁さん＝当時（２７）＝が防水改修工事をする際に転落防止の安全措置を取らず、松田さんを転落させて死亡させた疑いがもたれている。

http://sankei.jp.msn.com/region/kanto/saitama/090514/stm0905141153006-n1.htm

低層と高層　価格の差はなぜ？ ＨＰ管理員 2009 年 05 月 15 日（金）06 時 37 分 No.1119

≪YOMIURI ONLINE≫

　分譲マンションの価格表を見て驚いています。専有面積も方位も同じなのに、低層階と高層階とでは数百万円もの差があります。なぜですか。

　マンション業界では、各住戸の分譲価格を決めることを「値付け」と呼んでいます。分譲会社には値付けのスペシャリストがいて、これまでに蓄積された販売データや長年の経験をもとに、価格を設定していきます。

　値付けをする際の心得は、すべての住戸にまんべんなく購入申し込みがあるようにすること。特定の住戸だけに購入倍率が偏り、他の住戸には買い手が付かないというのは失敗です。「この住戸はちょっと高いけれど、それに見合う条件が備わっているかな……」というように、購入者がどの住戸を選んだらよいのか迷ってしまう価格設定が、良い値付けといえるのです。

　一般にエレベーター付きのマンションでは、見晴らしや日当たり、風通しがよい、最上階の南東向き角部屋に最高価格が設定されます。逆に低価格なのは低層階の中間住戸。開口部が南向きよりも北向きだといっそう割安になるという法則があります。

　では、価格が高い住戸はそれだけ住み心地も良いのか、というと必ずしもそうとは言い切れない面があります。例えば断熱性能は、最上階の角住戸に比べて、上下左右に囲まれている中間階の中間住戸の方が必然的に高く、冷暖房費は安上がりです。エレベ

ーターが点検や故障で停止した時を考えると低層階の方が安心といった見方もできます。

方位についても、南向きは午前・午後、四季を通じて安定した日当たりが期待できますが、冬季に関していえば日没までたっぷり日が当たる西向きの方が暖かいでしょう。

値付けは、購入者の平均値に基づいて設定されていくので、人によっては、通常は価格を下げる要素が、逆に好条件という場合もあります。分譲価格とその住戸の条件を比較検討してみてください。

なお、住戸ごとの価格を比較する際には、分譲価格（グロス）ではなく、専有面積で割り算した１平方メートル当たりの単価（ネット）で行うこと。そうすればより明確に住戸ごとの価格差を把握できます。自分たちが求めている住戸を、ぜひ見つけ出してください。

http://home.yomiuri.co.jp/newstyle/20090514hg01.htm

第 116 回　平成 20 年度マンション総合調査の結果から、マンション管理の現状と課題を探る ＨＰ管理員 2009 年 05 月 12 日（火）19 時 39 分 No.1118

≪マンション管理サテライト≫

世帯主年齢は「60 歳代」が 26.4%と最も多く、次いで「50 歳代」が 24.1%、「40 歳代」が 22.9%と、居住者の高齢化が進んでいることが数字の上からも裏付けられた――。4月 10 日に公表された平成 20 年度マンション総合調査の結果の一部だ。同調査は国土交通省がおおむね５年に１度、マンション管理に関する施策を提示するための基礎資料とするために実施している。ただ、回答する管理組合は管理運営がきちんとなされ、意識レベルも一定水準に達している組合が多いとされており、必ずしも実態を正確に反映していないとの指摘もある。しかし、マンション管理の現状把握が容易でない中、参考データとしては貴重な調査となる。はたして本調査から見えてきたものとは何なのか、今回は平成 20 年度マンション総合調査の結果を紹介することにする。

■区分所有者の高齢化と無関心化が、マンション管理を「空洞化」させる

分譲マンションが日本に誕生してから半世紀、そのストック総数は 545 万戸、約 1400 万人（平成 20 年末現在）が暮らすほど、身近な存在として分譲マンションは定着している。マンションの社会資産化（地域の財産としようという考え方）が叫ばれる中、築 30 年を超えるストック数は約 63 万戸にまで達しており、今後、さらなる経年マンションの増加が組合運営を蝕（むしば）もうとしている。今回の調査からも、管理組合が抱える将来不安の中身が見えてきた。

＜管理組合運営における将来への不安（ワースト 10）＞（重複回答）
1．区分所有者の高齢化…… 51.1%
2．管理組合活動に無関心な区分所有者の増加…… 35.9%
3．理事の選任が困難…… 29.6%
4．居住ルールを守らない居住者の増加…… 28.3%
5．大規模修繕工事の実施…… 27.5%
6．修繕積立金の不足…… 24.4%
7．賃貸住戸の増加…… 24.0%

8. 大規模地震による建物の損壊…… 20.8%
9. 管理費等の未払いの増加…… 20.2%
10. 将来の建て替え…… 11.8%

まず、高齢化については冒頭でも触れた通り、年を追うごとにその深刻度を増している。左下の表は過去3回の調査結果を一覧にしたものだが、今回の調査で世帯主の約4割が 60 歳以上であることが分かった。この結果は同時に「理事の選任が困難（役員のなり手不足）」ともリンクする。気力面・体力面に自信が持てない高齢者には役員の荷は重たすぎるからだ。区分所有者の代弁者たる理事が見つからないということは、管理組合が正常に機能しない“管理の空洞化”の原因にもつながる。まさに、悪循環というわけだ。現在、対応策としてマンション管理に精通した専門家を管理者とする「第三者管理方式」の活用が持ち上がっているが、多くの課題を抱え、一部の投資向けマンションを除き実現には至っていない。

次に、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」も根の深い問題だ。皮肉なことに、今ではすっかり“常連”の問題点となってしまった。無関心化は4番目の「居住ルールを守らない居住者の増加（マナートラブル）」とも密接に関係する。右上の表にマナートラブルの具体例をまとめてみたが、マンション3大トラブルとされる「違法駐車」「生活音」「ペット飼育」問題が上位を占める。「自分さえ良ければ」といった身勝手さが、他の居住者への気配り、そして心配りを失わせ、マンション管理の希薄化へとつながる図式だ。

今回の調査では 49.9%の組合員が、現在の住まいを“ついのすみか”と考えていることが分かった。しかも、永住志向は調査を重ねるごとに高まっている。それだけに、自ら首を絞める（＝無関心）ような行為は改めるべきだろう。お互い様の精神を忘れてはならない。

■驚いたことに、22 の管理組合には修繕積立金制度がないことが判明

続いて、今度はハード面に話を移そう。マンションの快適性を長期間にわたって維持するためには、適時・適切な修繕工事が必要なのは言うまでもない。その修繕工事の実施状況をまとめたのが下表だ。しばしば大規模修繕工事は 10～13 年程度に1回（周期）と言われるが、調査内容からも同様の結果がうかがえる。ご自身のマンションがどうなっているか、比較のための判断材料として役立てるといいだろう。

その際、今回のアンケート結果を見て驚いたのが、22 の管理組合には修繕積立金制度がないという事実だ。将来不安の6番目として「修繕積立金の不足」が挙がっているが、こうしたマンションは一体どうやって資金を工面するのだろう。対応策は一時金を徴収するか、あるいは借金するしかない。参考として、修繕工事費の調達方法を聞いた質問の結果は以下の通り。修繕積立金のみ（重複なし）で工面できた管理組合の割合は、全体の 60.5%にとどまっていた。残り4割のマンションは修繕積立金に何らかの不安を抱えている計算だ。

併せて、管理費・修繕積立金の滞納状況も見ておくと、全体の4割弱が滞納者（3カ月以上）のいるマンションであることも分かった。修繕積立金はマンションの将来価値を左右する貴重な軍資金だけに、先細ることがないよう計画性が必要だ。

そして最後、賃貸化率の調査結果を紹介して締めくくることにしよう。今回、アンケートに回答した 2167 管理組合の平均賃貸化率は 13.4%だった。築年数別にみると、新しいマンションほど賃貸化率が低い傾向にある。賃貸化は高齢化と並び、管理組合の空洞化を加速させる懸念材料に他ならない。また、役員のなり手不足にも直結する。それだけに、何らかの対応策が求められてくるだろう。いつまでも住み続けたくなるよう居心地の良さの追求 ―― ここに原点回帰することが、マンション管理を取り巻く不安材料を払しょくさせるすべての原動力になることは間違いない。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

『画像、表は割愛しています。リンクのＵＲＬで確認して下さい。』

マンション管理業者に対する監督処分等情報 ＨＰ管理員 2009 年 05 月 11 日（月）14 時 18 分 No.1117

≪国土交通省近畿地方整備局≫

処分を受けたマンション管理業者
アパコミュニティ株式会社

処分理由
（１）被処分者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約の更新しようとするときは、あらかじめ、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面（以下「重要事項説明書」という。）を交付しなければならないにもかかわらずこれを行っていなかった。
　このことは、法第７２条第２項の規定に違反する。

（２）被処分者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合との管理受託契約の更新しようとするときは、当該管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして、重要事項について、重要事項説明書を交付して説明をさせなければならないにもかかわらずこれを行っていなかった。
　このことは、法第７２条第３項の規定に違反する。

（３）被処分者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合と管理受託契約を締結したときは、当該管理組合の管理者等に対し、遅滞なく、契約成立時の書面の交付をしなければならないにもかかわらずこれを行っていなかった。
　このことは、法第７３条第１項の規定に違反する。

（４）被処分者は、従前の管理受託契約と同一の条件で管理組合と管理受託契約を締結したときに交付すべき書面を作成するときは、管理業務主任者をして、当該書面に記名押印させなければならないにもかかわずこれを行っていなかった。
　このことは、法第７３条第２項の規定に違反する。

**　なお、被処分者に対し過去行政庁が指導したにもかかわらずその後さらに違反行為を行っていることを勘案し、同法第８１条本文に基づく指示処分を行うものである。**

http://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/sangyo/apa.html

バリアフリーはどのような基準で選べばいいですか？ ＨＰ管理員 2009 年 05 月 10 日（日）09 時 50 分 No.1115

≪YOMIURI ONLINE 住まいの相談室≫

現在、マンションの購入を検討中でいろいろ調べているのですが、バリアフリーと紹介されているマンションの説明がバラバラで、いまひとつ理解できません。バリアフリーはどのような基準で選べばいいのでしょうか。教えてください。

Ａ　各部屋の床に段差がない、トイレや浴室に手すりが付いているなどの基準が一般的です

バリアフリーとは、お年寄りや赤ちゃん、小さな子供、身体に不自由がある方など、誰もが安全に安心して利用しやすいように設計された建物や考え方の総称です。

その考え方を建築にどう表現するのか、それを具体的に示した「バリアフリー法」が２００６年１２月２０日に施行されました。「バリアフリー法」とは、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」です。公共の建物など定められた建築物や、一定の面積以上の共同住宅（マンション）の共用部分が対象となっています。

以下に、「バリアフリー法」の対象となる建物を大まかに示します（実際は条例により細かく分類されています）。

・病院・診療所、劇場、映画館、演芸場、集会所、公民館
・百貨店・スーパーなどの店舗、ホテル・旅館
・保健所、税務署ほか官公署、老人ホーム、福祉ホームなど
・旅客の乗り降り待合、自動車の停留・停車場
・公衆便所、公共用歩廊
・学校、事務所、共同住宅の共用部、体育館ほか

マンションの居住部分は「バリアフリー法」の対象外なので、一定の基準はありません。ですから、ご質問のように、バリアフリーといっても安全性や安心して利用できる設計への対応が、デベロッパー各社まちまちの対応になっているのです。

多くのデベロッパーは、以下の箇所をバリアフリーとしていますので参考にしてください。

・各部屋の床に段差がない
・浴室、トイレ、洗面など水回りもすべて段差がない
・トイレや浴室に手すりが付いている
・サッシの取っ手が大きく、指はさみ防止が付いている
・スイッチは子供の手が届く低い位置
・コンセントは、かがまないでも済む少し高い位置
・キッチンのコンロは子供のいたずら防止のロック機能付き

ベランダへの出入りや玄関・廊下などに、防水やほこりの侵入を防ぐ考えを優先して段差を設けるデベロッパーもあります。

この他の判断基準の１つに、「住宅性能表示制度」があります。これも任意の制度ですが、住宅の９項目の性能を測る基準が決められています。

９項目の１つに、「高齢者等への配慮・バリアフリーの程度」があり、「部屋の配置・段差の解消・階段の安全性・手すりの設置・出入り口の幅員・寝室、便所、浴室の基準」があります。これらは専用部と共用部に分けて評価され、「設計性能評価」「建物性能評価」の交付が受けられます。ともに「等級」で評価され、フラット３５や民間融資の住宅ローンには性能評価等級３以上が必要とされています。

http://home.yomiuri.co.jp/soudan/kihon/20090507hg01.htm

ビル陰共聴施設：難視聴解消、地デジ後も３割必要――改修進まず　ＨＰ管理員　2009 年 05 月 07 日（木）20 時 40 分　No.1114

≪毎日新聞≫

建造物によるテレビ難視聴世帯が利用する都市部のビル陰共聴施設約５万カ所のうち、約１万５０００カ所は１１年７月の地上デジタル放送完全移行後も必要なことが、総務省の調査で分かった。アナログ専用の共聴施設の場合、地デジ対応への改修が必要だが、建造側に改修義務はない。総務省は難視聴世帯との間で話し合い解決を求めているが、難航例が多く、アナログ停波の大きな障壁になりそうだ。

ビルや高架橋などによる受信障害対策は、条例などで原則、原因者（建造側）負担と定められている。しかしデジタル化に伴う改修費用は法的な定めがなく、総務省は調査費の全額と改修費用の半額を補助し、共聴施設管理者の負担を軽減する対策を提示。補助費用として今年度予算に約５３億円を盛り込んだ。

ところが実際には、ほとんどの施設で改修が進んでいない。当初はデジタル化で電波障害の９割以上が解消すると言われたことや、建設後に国策でデジタル化が決まったことなどから「共聴施設は役割を終えた」「自分たちに改修責任はない」などとして、施設管理者側が話し合いに応じないケースが多いためだ。電力会社や鉄道会社、高速道路会社などは既に、施設の廃棄や譲渡で受信障害対策を大幅に縮小する方針を打ち出している。

また分譲マンションの場合、１カ所当たり数十万～数百万円の費用負担が重く、負担する居住者の合意が得られないという問題も起きている。約１万５０００カ所という数字は、シミュレーションをもとにした推測値。今後、さらに増える可能性もある。

ＮＰＯ全国マンション管理組合連合会（京都市）の杉本典夫副会長は「地デジ移行が国策である以上、共聴施設の改修も国の責任で行うべきだ」としており、近く連合会として総務省に対し、地デジ対応の調査・改修は原則、国の責任で行うよう申し入れる方針だ。

http://mainichi.jp/life/electronics/news/20090506ddm001040086000c.html

「地デジ工事やって」総務省、マンション会社を個別訪問へ　ＨＰ管理員　2009 年 05 月 04 日（月）07 時 31 分　No.1112

≪YOMIURI ONLINE≫

　２０１１年７月に迫った地上デジタル放送（地デジ）への完全移行に向け、「総務省テレビ受信者支援センター」（愛称・デジサポ）は７日から、デジタル化が進んでいないマンションの管理会社などを対象に訪問活動を始める。

　地デジ化の対応策を説明し、改修を促す。また、電波の受信環境が悪いために、共同アンテナを立てて、テレビを見ることができるようにしている「難視聴対策施設」は、地デジ対応工事費の最大２分の１の助成が受けられる制度があることについても助言する。

　難視聴対策施設は、全国に約５万施設あるが、受信障害の状況把握などが難しく、１割程度しかデジタル化が進んでいないという。

http://www.yomiuri.co.jp/atmoney/news/20090502-OYT1T00757.htm?from=navr

ＨＰ管理員　2009 年 05 月 07 日（木）20 時 31 分　No.1113

≪デジサポ　総務省テレビ受信者支援センター≫

受信障害対策共聴施設の改修経費に対する助成金のお知らせ

「共聴施設の改修・置換を行う場合に、それに要する経費負担が著しく過重になるものについて、その一部を国が補助する制度が平成 21 年度に開始されています。」

http://www.digisuppo.jp/subsidy/index.html

動物の飼育について（その２）　ＨＰ管理員　2009 年 05 月 04 日（月）07 時 25 分　No.1111

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】私はＡマンションを購入しました。中型犬を飼っていたのですが、なかなか犬が飼育できるマンションはありません。たまたま犬の飼育について規約で禁止されておらず、手頃な値段の中古マンションが売りに出されていると知り、買いました。

　ところが、入居して１年もしないうちに総会で規約が改正され、犬の飼育禁止の条項が加えられたのです。このようなことは許されるのでしょうか。

【答え】Ａマンションが新築分譲されるとき、犬の飼育は許されると宣伝されていたのでしょうか、つまり犬の飼えるマンションとして売り出されたのでしょうか。

【質問】規約の改正のとき、理事長は総会でＡマンションの新築分譲時には規約で動物飼育について禁止条項はなかったが、『入居案内』には『ペットの飼育禁止』が書かれていたと説明されたのですが、私は中古で購入したので新築分譲時の『入居案内』は見ていません。私と同じように知らないでＡマンションを購入し、犬を飼育している人もいます。犬とはどうしても別れられないので、どのように理事会と闘えばよろしいでしょうか。

【答え】マンションは多数の人が住む集合住宅であるので、自分ではとても愛している犬であっても他の人が可愛いと思って認容するかどうか、また犬嫌いな人もいるため利害が対立します。特に犬嫌いな人は、共同生活を送る共用部分（廊下、エレベーター、入り口）で犬と会うと嫌だといいます。犬の飼育を事実上許しているマンションであっても、正面入り口、エレベーターを犬には使用させない約束になっていたりします。

しかし、あなたは中古でマンションを買い、その時の規約に犬の飼育禁止条項はなかったのですから、後日改正された規約については不満、不服が大きいと思います。

後日作られた規約で犬の飼育が禁止となったマンションで、改正前から飼育していた犬には効力は及ばないと規約を無視した人に対し、管理組合が横浜地方裁判所に裁判を提起した事件がありました（横浜地平成３．１２．１２判決）。

【質問】その結果はどうなったのですか。

【答え】その判決は、『現在の我が国の社会情勢や国民の意識から考えると、改正した規約での犬の全面禁止は相当の必要性、合理性が存在する』と判断しました。

この判決文のように抽象的に「社会情勢や国民意識」という言葉から考えますと、年代の推移によって犬の飼育の是非が変化するのではないかと考えます。

例えば、現在、ご高齢の方がいつまでも元気で過ごせるようにとペットを飼う人が随分増えています。そうすると、社会情勢や国民意識は変わっていくのではないかと思います。笑えない話ですが、ある１５戸のマンションでは、規約でペット禁止になっているにもかかわらず、１１戸が犬を飼育しているそうです。どう対応すべきか回答に苦しみます。

また、同判決は、飼育禁止となって犬の飼育者の受ける不利益は、「社会生活上受忍すべき限度を超えていない」と判断しました。これは犬の飼育者が犬を飼えない苦しみは耐え忍ぶべき限度内であるという意味です。

この事件の第二審の高等裁判所も最高裁判所も、結論は、後日変更された規約でも大多数の人々の賛成を得た規約であり、マンションは密着性の強い共同生活を前提としているので区分所有者はこれを守るべきであると第一審と同じ趣旨の判決をしています。

【質問】しかし、犬の飼育について、十分注意をして迷惑をかけないように飼育している区分所有者にとっては許されるべきではないのでしょうか。

【答え】上記判決及び他の同様な判決文から考えますと、具体的に迷惑を他の区分所有者に及ぼさないという実質的な反論はとり

入れられていません。

（１）ペットは飼い主の主観によるので、すべて愛玩されるものばかりではないこと

（２）糞尿の問題、臭気、病気の伝染、鳴き声、咬傷事件があり、他の区分所有者に不快感を与えること

　などをあげ、区分所有者の中には動物に対し嫌悪感を感じる人もいるから、実質論を論じるのではなく一律に禁止すべきであると判断されているのです。

【質問】しかし、規約を改正するとき区分所有法第３１条１項で、ある区分所有者に「特別の影響」を及ぼす場合、承諾を要すると規定されています。

　私のような犬が家族の一員である場合、「特別の影響」を受ける者に該当しないでしょうか。

【答え】「特別の影響」を受ける場合とは、改正によって影響を受ける不利益が受忍すべき限度を超える場合をいい、耐えられる範囲であれば「特別の影響」を受けるとまでは言えないとのことであります。したがって、同じ犬であっても盲導犬であったり、自閉症の治療のための犬であれば耐えられる範囲外と言えるでしょう。

　つまり、マンションは何度も申しますように共同生活であり、規約で生活のルールを規定していかないと、全体が円満な状態にはならず、一人一人が少しずつ我慢をすることが必要である住居なのです。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200905020078.html

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部改正について ＨＰ管理員 2009 年 05 月 02 日（土）07 時 17 分 No.1109

≪国土交通省≫

　マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令（平成２１年国土交通省令第３５号）が、本日、公布されました。

　今回の改正では、マンションの管理業者が管理組合から委託を受けて行う出納業務において、一部の管理業者による横領事件等により管理組合の財産が損なわれる事態が依然として生じていること等を受けて、管理組合財産の分別管理の方法等について所要の改正を行いました。

　主な改正事項は、以下のとおりです。

　［1］　管理組合財産の分別管理の方法
　［2］　保証契約の締結
　［3］　印鑑等の管理の禁止
　［4］　会計の収支状況に関する書面の交付等
　［5］　業者標識の表記事項　　等

今回の改正は、上記[5]など一部を除き、平成２２年５月１日に施行されます。改正後の管理組合財産の分別管理方法は、平成２２年５月１日以降に管理委託契約を締結するものから適用されることになります。

また、業者標識につきましては、本日施行されておりますが、経過措置として、同日以前に掲示されているものについては、平成２１年７月末までは、改正後の標識とみなされることとなっております。それ以後は、従前の様式のままでの標識の使用は禁止されますので、平成２１年７月末までの間に、当該箇所を修正する等の措置を講じていただく必要があります。

＜添付資料＞

【概要】

【改正省令条文】

【新旧】

http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000019.html

ＨＰ管理員 2009 年 05 月 02 日（土）09 時 31 分 No.1110

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案に関するパブリックコメントの募集結果について

≪国土交通省≫

国土交通省では、平成２０年１０月１日から平成２０年１０月３０日まで、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案について、ホームページを通じて御意見を募集したところ、２６件の御意見が寄せられました。
お寄せいただいた御意見とそれに対する国土交通省の考え方について、以下のとおり取りまとめましたので報告します。

http://www.mlit.go.jp/common/000039181.pdf

これを読むと、今回の一部改正の内容が理解し易いです。

要建て替えマンションが 146 万戸！ ＨＰ管理員 2009 年 05 月 01 日（金）20 時 38 分 No.1108

全国で実質“野ざらし”の深刻

≪週刊ダイヤモンド≫

売主の経営危機や在庫の安値放出など、先行き不透明な新築マンション市場。だが、じつはより深刻なもう一つのマンション問題が不動産・建設業界でささやかれている。全国に膨大に残っている「要建て替えマンション問題」だ。

東京カンテイの調査によると、1981 年以前の旧耐震基準で立てられた全国のマンション戸数は、現在 146 万 1056 戸ある。先の阪神・淡路大震災で倒壊したマンションの多くが旧耐震だったこともあり、早急な耐震補強や建て替えが求められている。

ところが、このうち建て替えが完了したものは、国土交通省の調べによると 2008 年 10 月時点でたったの 129 件。まだ、膨大な数の老朽化マンションが全国に手付かずのまま残っているのである。

「最初に管理組合で建て替えが協議されてから、実際に着工できるまで早くとも 10 年はかかる」（マンション業界関係者）ほど、マンション建て替えには困難が伴う。というのも、多くのマンションで、修繕積立金で行なう修繕計画は外壁の塗装などの日常的な補修が前提。修繕積立金に将来的な建て替え費用までが織り込まれた物件は皆無で、その結果、建て替えには１戸あたり数千万円の追加負担がかかることになる。

費用負担を回避するために、高層化や隣接地を新たに買い増したりして保留床を設け、新たに分譲して建て替え費用に充てるのが一般的だが、販売が計画通りに進まなければ負担は住民に回ってくる。

それだけに、住民内の合意形成もなかなか進みにくい。2002 年には、区分所者の５分の４以上の賛成があれば建替えができるとしたマンション建替え円滑化法が成立したが、それでも利害関係や各住民の思惑が錯綜するだけに、なかなか、建て替え計画も円滑に進まない。特に、高度成長期に分譲された団地などのように、住民の高齢化が進んだり、管理組合が機能していない古いマンションでは、建て替え問題は実質”野ざらし”にされているのが現状なのである。

こうした現状に、国土交通省も手を拱いている。というのも「マンションの区分所有分はあくまでも個人の所有物で、そこに国が補助を行なうことは公平性を欠く。また建て替えや改修を強制することもできない。あくまでも住民が主体となり、耐震診断や改修、建て替えをするよう、啓蒙活動をするしかない」（マンション政策室・山崎房長室長）と考えているからだ。マンション建て替えに対して国や地方自治体が現在行なっている補助事業も、対象はあくまでも共用施設に対してのみ。総事業費に換算するとうち 10～20%程度にとどまるという。

「マンションは区分所有権を持つ住民の個人財産の集合体であると同時に、建物全体でみれば社会財であり、なんらかの公的な対策が必要」と中山登志朗・東京カンテイ上席主任研究員は言う。現に、阪神・淡路大震災で、倒壊したマンションが交通を遮断したり、周囲の歩行者や住民を死傷させたり、甚大な被害を及ぼした事例は数多くあった。

もちろん経済的な損失も大きい。東京カンテイの試算によると、仮に阪神・淡路大震災と同レベルの地震が首都圏で起こった場合、マンションの機能的損失額（被災したマンションを被災以前の状態に復旧させるための費用）は首都圏全体でなんと１兆 2500 億円にのぼる。

大地震はいつ起こるともわからない。このあまりにも不安な状況が、このまま野ざらしにされたままでよいはずはないだろう。

耐震計算偽造：マンション工事、建て替えが終了ーー江東区　／東京 ＨＰ管理員 2009 年 04 月 27 日（月）15 時 56 分
No.1107

≪毎日ＪＰ≫

耐震偽装事件で取り壊された分譲マンションのうち、最も多い６７世帯が入居していた「グランドステージ住吉」（江東区）の再建工事が終わり、竣工（しゅんこう）式が２６日あった。

事件発覚から３年半。式では、マンション住民らを前に、建て替え組合の熊木登理事長が「立派なものに建て替えられました」とあいさつ。事件当時に管理組合理事長だった八住庸平さん（４４）が「３年半苦労したが住民の結束は強くなり、親せきのよう

に行き来できるようになった。失うものも大きかったが、得たものもそれ以上に大きい」と語った。

　再建されたマンション名は「リバージュ住吉」。以前と同じ１１階建て６７戸。熊木理事長によると、住民は平均２２００万円の追加負担を余儀なくされ、7、８世帯が入居せず売却する。再入居する住民からは「二重ローン生活も大変」との声が聞かれた。

http://mainichi.jp/area/tokyo/news/20090427ddlk13040102000c.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2009 年 04 月 27 日（月）15 時 47 分 No.1106

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 4/24 調査分が発表されました

安値 45.7　高値 66.7　平均価格 55.35（消費税抜き）
平均価格で、前回（4/10）より 0.88 円値上がりです。

次回調査は、5/8 予定のようです。

管理組合の任期について 困ったちゃん 2009 年 04 月 20 日（月）21 時 43 分 No.1103

――はじめまして。
早速ですが、投資向けマンションの理事会の任期について、規約上１年の任期になっているのですが、投資向けということもあり、総会なども理事しか出席しない状態が長く続いており、中には１７年も監査役、理事長が８年も継続している事態になっています。このような異常な状態の改善を提起しているのですが、圧倒的多数決により否決されています。また役員らは、役員報酬を受け取り、会議の度に日当が支給されている状態で、言い方は悪いですが、やりたい放題になっているのです。
　このような状態を改める方法は無いのでしょうか？
また、法的に総会決議の無効や、解任を請求できないのでしょうか？
よろしくお願いいたします。

ＨＰ管理員 2009 年 04 月 22 日（水）04 時 54 分 No.1105

はじめまして、ＨＰ管理員です

マンションの管理組合は、区分所有法により構成されている団体です。
しかし、区分所有法では、個別具体的な組織運営方法が決められているとは言えません。
管理組合の運営は「私的自治」に委ねられている部分が多いです。

>このような異常な状態の改善を提起しているのですが、圧倒的多数決により否決されています。

長期間の役員就任というのは、望ましい姿とは言えないと私も思います。
その改善方法としては、区分所有者皆さんの意識改革を地道に行うしかないと思われます。（代わりに役員を務める方が数多く必要です）

›また役員らは、役員報酬を受け取り、会議の度に日当が支給されている状態で、言い方は悪いですが、やりたい放題になっているのです。

規約、総会議事録などを精査しないと、一概に「やりたい放題」とは言えませんので、、
どのような経緯があって、現在に至っているのか？ですね

›このような状態を改める方法は無いのでしょうか？

困ったちゃん さんの考え方に賛同する区分所有者を増やすことです。
「改善の提起が、圧倒的多数決により承認」されることです

›また、法的に総会決議の無効や、解任を請求できないのでしょうか？

これは、具体的に資料（規約、総会議事録等）を見ないことには、答えようがありません。
事務局に連絡をとって、対面にて相談してください。

住民はわがまま？ 理事長 2009 年 04 月 21 日（火）16 時 36 分 No.1104

──最近、「全壊判定」という小説が出ている。マンションの
管理組合が舞台で、たいして参考になるわけじゃないけど、読んだら笑える。とにかく住民が好き勝手なことを言うし
理事長はおろおろするばかりだし。身につまされたよ。

灯油２円値上げ　コープさっぽろ　２０日から全道で ＨＰ管理員 2009 年 04 月 18 日（土）14 時 39 分 No.1102

≪北海道新聞≫

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が二十日から、札幌地区の灯油価格（定期配達）をーリットル当たり五十七円とするなど全道で一律二円引き上げる。原油価格が再び上昇局面に入り、灯油の卸価格が上がったためで、値上げは昨年七月以来、九カ月ぶり。

　値上げ後の最安値は、札幌、北広島、江別などの五十七円。最高値は稚内、根室などの六十一円で、再び六十円台に突入する。旭川や帯広、釧路などは五十八円、函館や北見などは五十九円となる。

　同生協は札幌で百二十九円など道内全地区で過去最高値を更新した昨夏以降、小刻みに値下げし、今年三月には五十五円まで引き下げた。だが原油上昇で灯油の卸価格も三月の値下げ時より約六円も上昇。元売り各社の減産などで在庫量が減り、市況価格も上昇に転じたことから値上げに踏み切ることにした。

　ただ冬の需要期が終わり、販売量の減少が見込めることから、卸価格の上昇分約六円のうち、小売価格への転嫁は二円に抑える。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/economic/159748.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2009 年 04 月 14 日（火）12 時 11 分 No.1101

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 4/10 調査分が発表されました

安値 49.5　高値 66.7　平均価格 54.47（消費税抜き）
平均価格で、前回（3/25）より 0.01 円値下がりです。

次回調査は、4/24 予定のようです。

マンション、長期修繕計画の作成・活用進む　国交省 ＨＰ管理員 2009 年 04 月 11 日（土）08 時 35 分 No.1099

≪asahi.com≫

国土交通省は４月 10 日、「平成 20 年度マンション総合調査」の結果を発表した。マンション管理について、基礎的な資料を得ることを目的とし、約５年に１回、管理状況、居住者の意識等を調査するもので、前回は平成 15 年度に調査を実施している。

　それによると、「長期修繕計画を作成している管理組合の割合」は 89.0%（平成 15 年度は 78.1%）、「計画期間 25 年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定している割合」は 36.6%（同 19.7%）と長期修繕計画の作成と活用が進む結果となった。一方、建替えの検討状況については、「全く検討していない」が 65.7%となった。

　また、「管理費等の３カ月以上の滞納発生率」は 38.5%（同 26.7%）に増加した。

http://www.asahi.com/housing/jutaku-s/JSN200904100002.html

ＨＰ管理員 2009 年 04 月 11 日（土）08 時 36 分 No.1100

≪国土交通省　○マンションに関する統計・データ等≫

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/manseidata.htm

マンション組合費など横領　４０代の男、逮捕へ ＨＰ管理員 2009 年 04 月 10 日（金）06 時 03 分 No.1098

≪中日新聞≫

マンションの管理組合役員の立場を悪用し、多額の組合費などを横領したとして、愛知県警捜査２課と瀬戸署は業務上横領の疑いで、京都市山科区の会社員の４０代の男の逮捕状を取った。容疑が固まり次第、９日にも逮捕する。

捜査関係者によると、男には愛知県瀬戸市内のマンション管理組合の会計を担当していた２００５年から０６年にかけ、住民から預かった管理費など計数百万円を横領した疑いが持たれている。それ以外にも横領していたとみられ、総額は約３０００万円に上るとみている。

このマンションには約５０世帯が入居。男は集めた金が入金された金融機関の口座を１人で管理していたという。金を勝手に引き出し、個人的な借金返済に充てたとみている。

税理士の監査結果を受け、住民が昨年末、同署に告訴したことで発覚した。

http://www.chunichi.co.jp/article/national/news/CK2009040902000245.html

マンション管理業者に対する監督処分について ＨＰ管理員 2009 年 04 月 08 日（水）19 時 56 分 No.1097

≪九州地方整備局≫

日本ハウズイング株式会社
被処分者が管理組合との間で管理委託契約を締結し、マンションの管理に関する事務を行う中で、被処分者の社員が、架空の修繕工事を発注したことにして、管理組合の財産を不正に着服したことにより、管理組合に損害を与えたため。

太平ビルサービス株式会社
被処分者が管理組合との間で管理委託契約を締結し、マンションの管理に関する事務を行う中で、被処分者の管理員が、管理組合理事長印を偽造し、管理組合の財産を不正に引き出し着服したことにより、管理組合に損害を与えたため。

http://www.qsr.mlit.go.jp/n-kisyahappyou/h20/090327/index.pdf

止まらない火災報知器 ＨＰ管理員 2009 年 04 月 08 日（水）17 時 13 分 No.1096

≪毎日新聞≫

深夜、車を走らせていると赤色灯をつけた消防車とパトカーが見えた。新潟市中央区の８階建てマンション。玄関前には２０人ほどの人だかりができていた。「火事かな」。急いで車を止め、カメラを持って向かった。

「４階〇号室でガス漏れです」。自動音声が、けたたましい発報音とともに繰り返される。消防隊員が中に入ると、住人がにんにくを焦がして出た煙に火災報知器が反応しただけだった。住人に事情を聴き、消防も警察も現場を離れかけた。だが大音量の発報と自動音声が止まらない。

集合住宅では、作動した火災報知器は制御盤で解除しなければ発報が止められないのが一般的という。制御盤は管理人室の中にあったが、鍵がかかっていて入れない。壁に張ってあった管理会社の連絡先も不通。「このまま帰ったら、また通報がきてしまう」。消防隊員は頭を抱え、現場に立ち尽くした。

警察が管理人の自宅連絡先を割り出し、寝巻き姿の管理人が現れたのは数時間後。ようやく消防隊は撤収したが、こうした事案は日常茶飯事という。ある隊員がぼやいた。「管理会社は２４時間対応できるとうたうけど……。結局、何も起こらないという前提なんだね」

http://mainichi.jp/area/niigata/tsuisou/news/20090407ddlk15070045000c.html

老朽マンション建て替え ＨＰ管理員 2009 年 04 月 08 日（水）17 時 06 分 No.1095

≪毎日新聞≫

◇強制退去、トラブルも

大阪府吹田市の千里ニュータウンの分譲マンション「千里桃山台第２団地」で昨年１１月と１２月、建て替えに反対して最後まで残った高齢女性と高齢者夫妻が相次いで退去させられた。建て替え賛成の住民が多数を占め、明け渡しの強制執行を受けたためだ。女性や夫妻は今、別のマンションで暮らすが、「ついのすみか」を奪われ、納得できない思いが消えない。なぜこんなことになったのか。背景には、全国的に進むマンションの老朽化と、建て替え要件の規制緩和があった。

■人生の一部なのに

１１月に退去させられたのは千田靖子さん（７２）。６９年に夫（０１年死去）と共に入居した。「この部屋で夫と過ごした３２年間は、私の人生の大切な部分です。夫の死後は、過去に支えられ生きてきた」と振り返る。

夫妻とも大学で教べんをとった。部屋にはたくさんの書物があったが、突然の退去だったため、半分は新居に持っていけず、処分したり預けたりした。今は市内のマンションに住む。「強制退去は体力的にもつらかったが、体を引き裂かれたようで、精神的にもこたえた」と話した。

また、１２月に退去させられた笹原薫さん（８２）、久子さん（８１）夫妻も３２年間を過ごした。転居先は高齢を理由に断られ、なかなか見つからなかったが、知人に保証人になってもらい、ようやく移ることができた。薫さんは元々脚に障害があり、知人によると、転居後、以前よりもふせることが多くなったという。

■判決待たず執行

第２団地は千里ニュータウンで最も初期に開発され、６９年に日本住宅公団（当時）が１７棟３８０戸を分譲した。しかし、エレベーターがないなど設備の不備や老朽化を理由に、住民の一部に建て替え案が浮上し、団地管理組合が０５年３月、可否を決議する。３６６世帯中８割以上の３０５世帯が賛成し、区分所有法の条件を満たしたため、建て替えが決まった。

跡地に、大手開発業者「コスモスイニシア社」（当時リクルートコスモス）が１５階の高層マンションを建て、住民を再入居さ

せる計画を立てた。コスモス社は０５年８月以降、建て替え反対の住民へ持ち分を売却するよう求める訴訟を起こす一方、同１１月に全住民へ一斉退去を求め、ほとんどが応じた。

最後に残った千田さんと笹原さん夫妻に対し、大阪地裁は０７年１０月、売却を命じ、大阪高裁も０８年５月、１審を支持した。千田さんらは最高裁に上告中で、結論は出ていない。しかし、０８年１１月、コスモス社が２世帯に求めた明け渡し申し立てが認められ、大阪地裁は強制執行に踏み切った。

千田さんは「最高裁判決前の強制執行は人道的にも問題がある」と怒る。また、区分所有法についても「団地は手入れが行き届いており、まだ十分に住める状態だった。建て替えを促進する法律は、環境や資源保全が重要な課題になっている今の流れに背く」と訴える。

■規制緩和も拍車

マンション建て替えは全国的に増えている。国土交通省の統計では、０４年２月の９７棟（計画中を含む）が０８年１０月は１６７棟に増えた。６０～７０年代に建設された団地の建て替え需要が増えたのに加え、建て替えを促進するために区分所有法が改正され、要件が緩和されたのが大きな要因だ。

区分所有法は土地や建物の権利、管理に関する規定を定めた基本法で、マンション法とも呼ばれる。規制緩和路線を進めた小泉純一郎政権下の０２年、改正された。建て替えを促進し、景気回復につなげようとの狙いだった。

改正前、建て替えは（１）区分所有者の５分の４以上の賛成（２）建て替え費用と比べ、維持や修繕の費用が過分に必要となる場合ーーの２要件が必要だったが、改正後は（１）だけで建て替えが可能になった。第２団地も改正法が適用された。国交省によると、築３０年以上のマンションは全国に６３万棟あり、今後も各地で同様の問題が生じる可能性がある。

さらに、マンション問題にくわしいＮＰＯ「全国マンション管理組合連合会」（京都市）によると、建て替え計画浮上から新マンション完成まで１０年程度かかる。そのため、再入居を断念する区分所有者は少なくない。阪神大震災の被災マンションの再入居率も6割程度にとどまったという。

連合会の谷垣千秋事務局長は「極論すれば、改正法では、昨日建ったマンションでも住民が建て替えに賛成すれば、取り壊すことができる。老朽化や耐震性など建て替えが必要か判断する公的な第三者機関が必要ではないか」と指摘している。

■再入居さえ遠く

最高裁判決が出ていないため、第２団地の取り壊しはまだ始まらず、無人の団地は高さ約３メートルのフェンスで囲われている。一斉退去から３年。さらに取り壊しから新マンション完成まで、少なくとも３年はかかるという。住民の高齢化もあって、再入居を断念する世帯が増えているといい、元住民は「既に１００世帯ほどが断念したという話もある」と語る。

一斉退去に応じた住民も苦しんでいる。ある元住民は約３年間の仮住まいで、既に３００万円以上の家賃を支払ったという。再入居を断念し、コスモス社に持ち分を売却した。「賛成した人も反対した人も、多くの住民が苦しんでいる。いったい、誰のための建て替えだったのでしょう」。そのつぶやきが耳に残った。

http://mainichi.jp/select/opinion/newsup/news/20090408ddn013040043000c.html

第 115 回　私有財産であるマンションの管理運営に、国がどこまで関与すべきか？ ＨＰ管理員 2009 年 04 月 06 日 (月) 21 時 31 分 No.1094

≪マンション管理サテライト≫

　3月6日、昨年5月から議論されてきた「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」の諮問結果が、国土交通省の社会資本整備審議会から公表された。今後、経年マンションが増大していくことが予想される中、適切な維持管理や計画的な修繕・建て替えが行われずに放置されたままだと、居住環境の悪化のみならず、近隣の住環境までも低下させる危険がある。そのため、良質なマンションストックを形成し、将来世代へ継承するためにも、具体的なマンション政策を議論する必要性が高まっていた。今回、その取りまとめ結果が明らかにされた。

　この中で筆者が特に興味を覚えたのが、「マンションの管理に行政が政策的に関与することの意義」という項目だ。財政出動を増やし、“大きな政府”へと向かう日本経済の動きと相まって、マンション管理のフィールドにも国が入り込もうとしている。どうやら、これまでの無策のツケを取り返したい思惑が根底にはあるようだ。しかし、「今さら」といった冷めた見方も否定できない。そこで、私有財産であるマンションの管理運営に国がどこまで関与すべきか、考えてみることにする。

■マンションの管理に行政が政策的に関与することの３つの意義とは？

　昨年９月 22 日に麻生氏が自民党の総裁に選出されてから半年余り、「景気対策３段ロケット」と命名された事業規模総額 75 兆円の景気対策が取りまとめられた。定額給付金の支給や高速道路の通行料金引き下げなど、我々の身近なところでも、目に見える形で景気刺激策が実行に移され始めている。かつて、小泉政権の下では郵政事業の民営化や様々な規制緩和など、小さな政府へと向かっていたが、一転、世界同時不況のあおりを受け、麻生政権では大きな政府へと舵（かじ）を切った。大きな政府とは政府が積極的に市場介入し、その役割と権力を強めることだ。小さな政府が行政のスリム化なら、大きな政府は行政の肥大化といえよう。今般、こうした動きがマンション管理を取り巻く環境内でも起ころうとしている。

　冒頭で触れた「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」の答申結果の中で、マンション管理に行政が政策的に関与することの意義として、次の３点が挙げられている。

１．周辺環境の外部性の問題に対する関与の意義
２．区分所有者間の合意形成にかかる労力やコスト軽減の問題に対する関与の意義
３．マンション管理には専門的な知識が必要であるという問題に対する関与の意義

　最初の「周辺環境の外部性の問題に対する関与の意義」とは、分譲マンションが地域や街づくりのコミュニティー拠点となる重要な社会基盤であるとの認識のもと、マンション管理の機能不全が周辺住民にも悪影響を及ぼす懸念があると指摘。そのため、こうした外部性の問題を解決するためには国や地方自治体の関与が欠かせないとしている。続いて２番目は、多様な価値観を持った人々が１つ同じ屋根の下で生活することによる意思決定の難しさを少しでも緩和できるよう、その労力やコストを軽減すべく各種ガイドラインやマニュアル等を策定、普及啓発する必要性を主張している。そして最後は、マンション管理士やマンション管理業者といったプロの支援を受けやすくするような基盤整備の重要性だ。

■デファクトスタンダード化した「マンション標準管理規約」の功罪

確かに、どれも一定の意義があるといえばその通りだろう。方向性自体は間違っていると思わない。しかし本来、マンション管理というのは、そのマンション内で完結するものだ。たとえば企業の倒産であれば、従業員のみならず取引先や株主、さらにはメーンバンクなどへも悪影響を及ぼす。ところが、管理組合が破綻（機能不全）したところで、周辺の居住環境を害することは通常、考えにくい。建物の老朽がひどく、いつ倒れてくるかもしれないというのであれば話は別だが、マンション管理に「外部性」という概念を持ち込むことは飛躍し過ぎだと個人的には感じる。

そして、２番目のマニュアル化も問題をはらむ。2004 年、これまでの標準管理規約が見直され、「マンション標準管理規約」として生まれ変わった。ここでいう「標準」とは、管理組合がマンションの実態に応じて管理規約を制定または変更する際の“参考”という意味だ。つまり、当該管理規約を準用するかどうかは、各管理組合の判断に任されている。ところが、現実は大多数のマンションがそっくりそのまま内容をまねている。完成度が高く、汎用性に優れているという理由からではなく、ほかに参考になるものがないため、おのずと準用せざるを得ないというわけだ。その上、管理会社が「国のオススメ」と、その利用を促すことも理由の１つに挙げられる。極論すれば、選択肢がない状態だ。

そのため、実態に応じなければならないはずの管理規約が、現実はどのマンションでも似たり寄ったりの内容になっている。たとえば専有部分と共用部分の線引きに関しては、「玄関扉は錠および内部塗装部分を専有部分とする。窓枠および窓ガラスは専有部分に含まれないものとする」（マンション標準管理規約第７条２項）といった具合だ。完全にデファクトスタンダード化しているのだ。多くの管理組合が参考にすることによって、結果的に標準規格として使用されるようになってしまっている。幸い、このことによる直接的な弊害は耳にしないが、お膳立てが行き過ぎると管理組合の主体性や自主性を損なう危険がある。なぜ、窓ガラスを共用部分とすべきなのか、その理屈を考えること自体、なされなくなってしまうからだ。マンション管理のマニュアル化は、時と場合によって諸刃の剣となる。問題意識が欠如し、応用力の効かない組合員が増えることは避けなければならない。

■100％自主管理が、マンション管理の本来のあるべき姿

そして最後に、鳴り物入りで創設されたマンション管理士制度についても付け加えておかなければならない。今では知名度こそ広まったものの、お金を払ってまで利用したいという管理組合は今もって多くない印象だ。そのせいか、最近、自治体と連携してマンション管理士の無料派遣を始めている。潜在ニーズはあるはずなので、コスト面（有料）での負担が主な問題であれば、多くのマンションが無料派遣を利用するだろう。しかし、無料であっても声がかからないとなると、資格制度そのものに問題があると疑われても仕方ない。こうした国の関与にかかる費用はすべて、最終的に税金で賄われることになる。政府介入による副作用（組合員の自主性の欠如や非効率な税金の使い方）を無視してはならないだろう。

では、マンション管理のあるべき姿とはどういう姿なのだろうか。筆者は自主管理が理想の姿と考える。自分の財産は自分で守る ―― 至って当然のことだ。こう言うと「それができないから、管理会社や行政の力を借りるんだ」という意見が聞こえてきそうだが、一戸建ての住人にできて分譲マンションの住人にできないはずはない。オフィスビルや商業施設などは「所有と経営の分離」が日常化しているが、分譲マンションまでが「所有と管理の分離」を掲げる必要はない。

しばしば「マンションは管理を買え」といわれるが、その意味はマンション管理の重要性を訴えているのであって、アウトソーシング（管理会社への外部委託）の必要性を唱えているわけではない。本来、マンション管理は「買って手に入れる」ものではなく「自ら良くしていく」ものだ。国は自主管理のための支援をしてくれれば、それでいい。誰にも依存しない自己完結型の管理スタイルが、これからの主流にならなければならない。

マンションの換気システムの給気口が黒ずんでしまい困っています ＨＰ管理員 2009 年 03 月 30 日（月）19 時 27 分
No.1093

≪YOMIURI　ONLINE　住まいの相談室≫

Q　昨年、新築マンション（８階建て、２階）に入居し、ほぼ半年が過ぎたところです。よくある２ＬＤＫで、各部屋に２４時間換気システムの給気口が付いています。ところが、最近になってバルコニーに面した和室と、リビングの給気口の室内側が黒ずんできたのです。バルコニー下には幹線道路が通っていますが、まだ住んで半年なのに、こういうことはよくあることなのでしょうか。フィルターなどを付けなければならないのでしょうか。

Ａ　**汚れの程度がひどいようなら、給気口フィルターを設置ください**

　マンションに限らず、建築できる建物の規模は、敷地の容積率や高さ制限、接している道路の幅によって決まります。したがって、都心部以外の高層建物は、大きな幹線道路に接していることがほとんどです。

　ご心配のとおり、幹線道路沿いの外気は住宅地と比べ、汚れています。どの程度汚れているかは、通る車の種類や交通量、風の流れや周辺の高層ビルの状況などによって違ってきます。大型トラックが頻繁に通る道路の交差点近くが、もっとも汚れていると考えられます。

　道路側に給気口があれば、そこから外気を取り入れますから、程度の問題はありますが、使っているうちに黒く汚れてきます。フィルターが必要かどうかは、汚れの程度がわかりませんので、なんともいえません。ただし、フィルターではカーボンの粒子は取れますが、排気ガスまでは除去できません。当初の段階から、道路の反対側から外気を取り入れるような設計になっていれば良かったのでしょうが、今からでは難しいでしょう。

　汚れの程度については、区の公害など環境問題を扱っている部署で把握している可能性があります。ご相談のうえ、健康への影響が大きいようならフィルターを設置してください。ただし、フィルターを設置すると、給・排気量が少なくなります。また、汚れると風量はより少なくなります。まめに清掃・取り替えをしてください。

　なお、パソコンの検索エンジンで「給気口フィルター」を入力すると、いろいろなメーカーが見つかります。参考にしてください。

http://home.yomiuri.co.jp/soudan/mansion/20090330hg01.htm

マンション修繕：点検を　ずさん工事で紛争多発／専門家に依頼も　ＨＰ管理員　2009年03月28日（土）11時48分　No.1092

≪毎日新聞≫

　全国のマンションが老朽化し、修繕が欠かせない。だが、ずさんな工事や、工事漏れなどもある。修繕トラブルを防ぐにはーー。

「１０年前にしたはずの工事をしていない」。東京都内の中層マンションに住む男性（６８）は屋上を点検していて工事漏れに気付いた。防水塗装をしていない。当時の修繕書類を確認したところ、工事内訳に含まれ、工事費約１２万円を支払っていた。

修繕後、３回の点検があった。３回目、男性は管理組合の理事長で、チェックに立ち会い発覚した。指摘すると管理会社と業者は工事漏れを認め、すぐにやり直した。男性は「工事漏れは論外」と憤る。

＊

国土交通省の推計では、築３０年以上のマンションは０７年末で６３万戸にのぼる。財団法人マンション管理センターには０７年度、住民らからの相談約９０００件が寄せられ、うち建物や設備の維持管理をめぐる相談が３３０件あった。同センターの小迫政幸技術部長は「大規模修繕工事に伴うトラブルは少なくない」という。

マンションの維持管理は、住民でつくる管理組合が修繕計画を立て、工事を依頼するのが建前だ。しかし、組合がすべてを管理会社に丸投げし、内容も費用も提示されるままというケースが多い。

工事には、組合の役員らが立ち会った方がいいが、外部の建築事務所などに調査、修繕、チェックなどを頼む方法もある。同センターのホームページにある「テクノサポートネット」（http://www.mankan.or.jp/about/information.htm）は修繕計画などを相談できる建築士事務所のリストがある。

＊

では、問題が起きたらーー。工事漏れや不具合は民法上、工事業者の「瑕疵（かし）」とされる。原則として１年以内なら、業者は工事をやり直したり損害賠償をする義務がある。ただ、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター相談部の荻原邦光課長は「この期間を契約で短くしているケースもある」という。契約時に内容を確認し、納得できないなら交渉しよう。【大迫麻記子】

＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝

◆修繕に関する相談先

マンション管理センターは修繕計画の作成もしてくれる。東京本部（電話０３・３２２２・１５１６）、北海道（電話０１１・２０８・９１１６）、名古屋（電話０５２・２１９・０６５６）、大阪（０６・４７０６・７５６０）、福岡（電話０９３・９３２・７０５８）の４支部がある。住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページには、相談や検査機関の連絡先一覧（http://www.chord.or.jp/consult/1_7.html）がある。

毎日新聞　2009 年 3 月 26 日　東京朝刊

http://mainichi.jp/life/housing/news/20090326ddm013100152000c.html

マンション積立金を横領　男を逮捕（静岡県）　ＨＰ管理員 2009 年 03 月 27 日（金）17 時 12 分 No.1091

≪静岡第一テレビ≫

三島市のマンションの管理組合が管理する積立金を横領したとして会計理事を務める男が逮捕された。逮捕されたのは、三島市東本町の無職仁平正二容疑者４７歳。警察によると、仁平容疑者は去年９月、マンション管理組合の修繕費などの積立金口座から現金２００万円を引き出し、着服した業務上横領の疑い。仁平容疑者は管理組合の会計理事を務めていて、この口座を管理していた。仁平容疑者は「着服した金が返済できない」として２６日三島警察署に自首してきたという。マンションには約１５０世帯が入居していて仁平容疑者は「これまでに数千万円を着服した」と話していることから警察では、余罪について追及していく方針。

http://www.tv-sdt.co.jp/nnn/news8801801.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2009 年 03 月 26 日（木）14 時 21 分 No.1090

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 3/25 調査分が発表されました

安値 50.5　高値 66.7　平均価格 54.48（消費税抜き）
平均価格で、前回（3/10）より 2.64 円、続落です。

次回調査は、4/10 予定のようです。

動物の飼育について（その１） ＨＰ管理員 2009 年 03 月 21 日（土）19 時 45 分 No.1089

≪asahi.com≫

【質問】私のマンションには、「犬・猫（小動物を除く）を飼育してはならない」との規約があります。ところが小鳥を飼う人、小さな犬を飼う人が何人もいます。

　今まで管理組合は時々注意するだけで、具体的に何も行動はとってきませんでした。私は今期、理事になり、組合員からは多数の苦情が来ています。どうすればいいでしょうか。

【答え】基本的に規約のとおり、犬・猫の飼育は禁止されているのですから、これを守らなければなりません。特に組合員から苦情が来ているのであれば、理事会として何らかの対応をとらなければなりません。

　手始めにまず全戸に、規約で動物の飼育を禁止しているが、これに違反して飼育している人がいるので規約を守るように、と通知を出すことでしょう。それと同時に、飼っている動物の種類、飼っている理由、糞尿はどのように処理しているか等々をアンケートで調べることも大事です。

【質問】飼い主は必ず「自分の犬は吠えないし、糞尿も外で散歩の時させているから一切迷惑はかけていない」と弁解します。

しかし、散歩をするとき非常階段から外へ犬を連れ出しているようですが、地上に下りた途端、非常階段の付け根のところに必ずおしっこをかけています。非常階段の鉄部がさびて、その辺りの鉄の厚さが薄くなっているようです。飼い主の個々の言い訳は聞くべきでしょうか。

【答え】今まで裁判になった事例を見ますと『規約で禁止されているならば、それらの動物が鳴き声や臭い等で他人に迷惑をかけているかどうかの実質的な被害状況を判断することなく一律に禁止すべきである』とする裁判が確定しているようですね（最高裁判所平成１０年３月２６日判決、東京地方裁判所平成８年７月５日判決等）。

マンションでは、動物の飼育を一律禁止している規約がほとんどですが、その理由とするところは次のようなものです。

（１）マンションにおいては、密着性の強い共同生活を前提としている。ペットは飼い主の主観によって飼育されるが、他の人たちにとっては愛玩用と考えられないような動物もあること（犬でも種類によって飼い主にはなつくが、他人には吠えるもの。爬虫類のペットなど）。

（２）具体的被害として、糞尿による汚染や臭気、病気の伝染（ノミ、ダニ）、鳴き声による騒音、咬傷事故、他人に吠えかかって恐怖感を抱かせることなど。

（３）犬・猫の毛によってアレルギーを生じる人もいる。

（４）他の居住者がペットを見て不快感を抱くなど無形の影響を受ける場合がある。

（５）全部の動物が訓練を受けているわけではないこと。

以上のような理由により、マンションでは規約によって一律禁止しています。

【質問】一律禁止をすると、例えば盲導犬のような犬も禁止されるのですか。また、カギっ子や一人暮らしの高齢者のペットも禁止されるのですか。

【答え】盲導犬のようにその動物の存在がその人の日常生活や生存にとって不可欠な場合は、「特別な影響」を及ぼす場合として、規約で禁止条項を新設しても拘束されないとの判例もあります。

ただ、カギっ子や一人暮らしの御老人の場合をどうするかと言うことは、それぞれのマンションで議論し合って決めるべきだと思います。

たとえば、カギっ子の場合は認めたマンションもあります。また、高齢者の場合、近頃は多くの人が犬を飼っていますので、犬の種類、大きさ、飼い方などをきちんと決めて容認する場合もあります。また、禁止にするときは、その犬一代限りという決め方もあります。

【質問】規約で「（小動物は除く）」と定められていますので、小鳥を飼う人がいて、日光浴のために窓先にそのカゴを吊るします。すると野生の鳥が集まってきて、その付近のひさしや窓の下のベランダ、庭などに野鳥の糞がいっぱい落とされたのです。

それで窓先に吊るさないようにと注意しますと、「これは小動物で犬や猫ではありませんから問題はありません」と拒否されま

した。どうすればいいでしょうか。

【答え】小動物の飼育は規約で許されていても、その飼い方について、区分所有法第６条１項の「建物の使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない」との条項に該当しますので、ペットの種類ではなく、ペットの飼い方について問題があることを注意すべきでしょう。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200903210117.html

外壁の大規模修繕工事方法に変化 sugana 2009 年 03 月 19 日（木）16 時 33 分 No.1088

──マンションの外断熱改修工事について

３月１７日札幌のある建築士団体のセミナーに参加した。以前から、本改修工事に関して特に興味をもっていたが時間的に余裕が無く、情報収集や研究をおざなりにしてきた。

当日の講師は北大でコンクリート工学を専門にしていた研究者で寒地建築物を研究されていた（社団法人）北海道建築技術協会専務理事の長谷川さんの入門編とも言うべき講演があった。

その中で、実際に外断熱工事を施工した「イートピア円山管理組合」の事例から施工後の住環境のデーターを引用し説明がされた。

確かに工事費は在来工法より割高であるが、住環境が大幅に改善されたようで、マンション住民の意見は好評のようである。
改善点は、結露が全く無くなったこと、カビが発生しなくなったこと、暖房費が大幅に節減されること、
マンション内の空気の状態が大幅に変わって、寒暖の差が感じられなくなったこと、夏は涼しく、厳寒期は暖かくということ。

そして、マンションの場合は在来工法では１２～１３年程度で外壁を修繕しなければならないが、外断熱工事に転換すれば２４～２５年後に改修ということで修繕の周期が長くなり管理組合の取り組みとしては大変メリットがあることだろう。

そこで問題は改修費用ということになるが、事例にあったマンションの場合工事費が全ての費用で７，０００万円ということだが、外断熱工事に係わった部分の算定を実際工事を引き受けた建築会社に依頼した。

これが、５０％程度の割り増しならば真剣に検討しなければならない。と痛感している。

新年度のマンション管理セミナーでは是非入門編を開催して情報提供進めていくことにしたい。その内容は、「理論編」「工事の事例」などを行い、マンションを長期に保存できる当修繕方法を普及していくことも当マンションネットのミッションとして認識しなければならない。

本問題に関わって、当マンションネットでなければ問題提起できない或いは解決できない課題があることに着目した。今年のセミナーを大いに期待していただきたい。

集会室などがあるマンションはコミュニティ活動が活発に　国土交通政策研究所 ＨＰ管理員 2009 年 03 月 19 日（木）10 時 52 分 No.1087

≪asahi.com≫

　国土交通政策研究所はこのほど、「マンションの維持管理およびコミュニティに関するアンケート調査（中間報告）」の結果を発表した。

　それによると、主に次のようなことが分かった。

　（１）小規模なマンションほど、イベントなどのコミュニティ活動や理事会など管理組合活動が不活発であるが、集会室などの共用施設（活動の場）があれば、いずれも活発になる（２）居住者のコミュニケーションが活発なマンションほど、「理事の選任が困難」「管理組合活動への無関心」などの問題を抱える割合が低下している（３）コミュニティ活動が活発なマンションほど、「見守り活動」など高齢者対策を実施している。

　同調査は、民間のマンションデータベースから抽出した分譲マンション（3,150 件）の管理組合にアンケート調査を実施し、1,094 件の回答を得た。

http://www.asahi.com/housing/jutaku-s/JSN200903180004.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2009 年 03 月 12 日（木）09 時 24 分 No.1084

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 3/10 調査分が発表されました

安値 52.4　高値 66.7　平均価格 57.12（消費税抜き）
平均価格で、前回（2/25）より 2.99 円値下がりです。

次回調査は、3/25 予定のようです。

ＨＰ管理員 2009 年 03 月 16 日（月）12 時 47 分 No.1085

≪北海道新聞≫

コープさっぽろ、灯油３－４円値下げ　全道で５０円台に

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が十六日から、札幌地区の灯油価格（定期配達）をーリットル当たり五十五円とするなど、全道で三ー四円引き下げることが十五日、分かった。値下げで同生協の灯油価格は全道で五十円台に低下する。

　値下げ後の最安値は札幌、北広島、江別などの五十五円、最高値は稚内、根室などの五十九円。旭川や帯広、室蘭、釧路などは

五十六円、函館や北見、留萌などは五十七円となる。最安値地区より二円割高だった室蘭と釧路、三円割高だった留萌との価格差を、それぞれ一円圧縮する。

　値下げは暖冬などで販売量が減り、石油元売り各社の在庫が積み上がった結果、卸価格が引き下げられたため。

　石油情報センターによると、灯油の道内平均価格（配達）は六二・七円（九日現在）。同生協の値下げにより価格は低位安定しそうだ。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/153074.html?_nva=4

sugana 2009 年 03 月 16 日（月）16 時 40 分 No.1086

――灯油価格引き続き引き下げ基調
小売り価格５０円切る

　コープさっぽろが本日から灯油価格を下げることになったようです。その理由は新聞にも出ているように「灯油がだぶついているから」ということでしょう。

　既に、マンションに供給している小売り業者では、１㍑５０円を切った価格で販売しているようです。

　従って、当マンションネットが実施している灯油の共同購入価格は５０円を相当下回ることになることになるのか。
　関心が寄せられています。

　このまま、引き下基調が続くと言うことがあるのか、どうかは不確定です。
　はっきりしているのは、３月分は２月に比較して納得できる価格が実現できるようです。

ＬＥＤ照明　実はお得 ＨＰ管理員 2009 年 03 月 11 日（水）19 時 41 分 No.1083

≪YOMIURI ONLINE≫

寿命、白熱灯の４０倍　電気代は年８５％節約

　ＬＥＤ（発光ダイオード）を利用した照明が家庭にも広がってきた。消費電力が小さいため、電気代が安く済み、環境にもやさしい。値段はまだまだ高いが、大手メーカーもこぞって品数を増やしており、コストダウンが進めば、近い将来、照明の主役になると予想されている。（経済部　香取直武）

　ＬＥＤは、電流を流すと光を発する半導体で、ろうそく、白熱電球、蛍光灯に次ぐ「第４の明かり」とも呼ばれる。小さくて軽く、長寿命な上に、消費電力が小さいなどメリットが多い。これまでにも、信号機や携帯電話のバックライトなどに利用されてきたが、いよいよ家庭照明用にも広がってきた。

――

東芝ライテックは、白熱電球用の口金をそのまま使えるＬＥＤ電球を１８日から発売する。４０ワットの白熱電球と同じ明るさ。価格は、税込み１万５００円と高価だが、寿命は４万時間。これは白熱電球の約４０倍、同社の電球形蛍光灯の約７倍だ。１日１０時間使ったとしても１０年以上は交換する必要がない。白熱電球よりも電気代が大幅に安いため、４万時間（普通の使い方で１０年間程度使った場合に相当）で比較すると、２万円以上お得な計算だ（図を参照）。

パナソニック電工も４月から、住宅用ＬＥＤ照明の品ぞろえを８０種類から２１０種類に拡大する。６０ワットの白熱電球の明るさに相当するダウンライト（同２万５６２０円から）の寿命も４万時間。年間の電気代を約８５％節約できるという。

課題は値段が高いことだが、製造コストは年々、安くなっている。パナソニック電工の松蔭邦彰・取締役照明事業本部長は、「２０１２年ごろには現在の価格の半分程度にできると思う。照明の主役になってくるだろう」と話してる。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20090311hg01.htm

ビル点検、３割報告怠る　防火戸や避難設備 ＨＰ管理員 2009 年 03 月 11 日 (水) 19 時 36 分 No.1082

≪YOMIURI ONLINE≫

デパートやホテルなど不特定多数の人が利用する特殊建築物が、建築基準法で避難設備や建造物の安全性に関する定期調査の結果について自治体への報告が義務づけられているにもかかわらず、約３分の１が報告を怠っていることが、国土交通省の調査でわかった。

未報告の建物を巡っては、東京・歌舞伎町で２００１年に４４人が死亡した雑居ビル火災などのように大惨事を招く危険性もあり、国交省は近く自治体向けの指針を策定し、建物への立ち入り調査などを促す。

特殊建築物の定期調査は、所有者から依頼を受けた１級・２級建築士が、煙を感知して自動的に閉まる防火戸や避難通路の管理状況、外壁の劣化などを、各自治体が定めた半年～３年ごとに点検し報告する仕組み。

国交省の調査によると、０７年度に定期調査の報告義務があった全国の特殊建築物９万８３４件のうち、実際に報告されたのは６万２２３件（６６％）にとどまっていた。

建物の用途別では、学校・体育館（８６・５％）、病院・診療所（８２・４％）、オフィスビル（８２％）は比較的高かったが、旅館・ホテル（４６・９％）、デパート・スーパー・店舗（５７・９％）、マンション（６３％）などが低かった。

http://home.yomiuri.co.jp/news/20090311hg03.htm

第 113 回　自分の「マンション知力」を試してみよう　マンション管理検定【問題編】ＨＰ管理員 2009 年 03 月 03 日 (火) 19 時 27 分 No.1077

≪マンション管理サテライト≫

今回はいつもと趣向を変え、マンション管理についての問題を読者の皆さんに答えていただく「マンション管理検定」を行いたいと思う。知識というのは一方的に温存しておくだけでは不十分で、その知識を活用して初めて意味をなす。同じ不動産の分野でありながら、「分譲（販売）」や「賃貸」に比べて注目度の低い「マンション管理」。ようやく国も重い腰を挙げ、本格的な対策を講じ始めているが、「時、すでに遅し」といった印象はぬぐいされない。居住者の皆さんは自助努力により、マンション管理の向上を目指すことが欠かせなくなっている。それだけに、自身の“マンション知力”を試すことは大きな意味を持つはずだ。

出題レベルは基本問題を中心に、所々、専門的な知識も織り交ぜた。範囲は「法律」「建築・設備「会計」から偏らないよう出題し、実践的な複合問題も一部、盛り込んだ。今回、合格・不合格といったラインは特に設けていない。間違えた問題は解答を読み、復習してもらえれば十分だ。肩肘を張らず、気楽に楽しくトライしてもらいたい。

マンション管理検定【問題】
問題は全部で 10 問。正解の場合には○、不正解の場合には×で答えなさい。

【問題１】
日本に分譲マンションが誕生して半世紀。今では全国で 528 万戸（2007 年度末）までそのストック数を増やしているが、そうした中、マンション管理の現場において深刻化しているのが、「役員のなり手不足」「マンション管理への無関心」「管理費などの滞納者の増加」などだ。

【問題２】
突然に、委託管理会社から管理費の値上げを要求された。「マンション管理の質の向上」と、戸当たり 500 円程度の値上げを管理組合に申し出てきた。業務を全部委託している管理会社がそう言うのだから、管理組合は従わざるを得ない。値上げ要求を断ることは一切できない。

【問題３】
情報交換を重視しているＡマンション管理組合では、毎月欠かさず理事会を開催している。そのため、ほとんどの案件を理事会役員だけで処理してしまい、すべての区分所有者に意見を求めるような特に重大な議案がない限り、通常総会は開催していない。振り返ってみると、もう３年も総会を開催していないことになる。管理組合運営に支障は出ていないので、総会の開催を不定期にしていることを特に問題だとは思っていない。

【問題４】
区分所有者Ｂが、管理費や修繕積立金など合計で 50 万円を滞納したまま自宅を売却してマンションから出て行ってしまった。そのため、一時的に管理組合の管理費が残高不足になってしまい、積み立ててあった修繕積立金を一部、取り崩してその場をしのいだ。その後、管理組合は滞納分の請求をしようとＢを探したが見つからず、結局、回収をあきらめた。

【問題５】
管理組合の支出につき、以下のすべてが消費税の課税対象となる。
・共用部分の水道光熱費や管理事務所の電話代
・共用部分を対象とした損害保険の保険料
・管理会社に支払う管理委託費

・大規模修繕工事を行うための借入金の支払利息

【問題６】

エレベーターのメンテナンス契約には、「フルメンテナンス契約」と「ＰＯＧ契約」がある。後者のＰＯＧとは「パーツ・オイル・グリース」の略で、ＰＯＧ契約には小額の消耗品の交換や潤滑油の補給などは含まれが、部品の交換までは契約に含まれない。

【問題７】

103 号室の区分所有者Ｃから、「わが家は１階で、家族４人は誰もエレベーターを使用しないのに、エレベーター保守点検費用を負担させるのは不当だ。その分、管理費を安くしろ！」との申し出があった。確かに、中高層階の住人と比べてエレベーターの利用頻度が少ないのは間違いないだろう。Ｃの意見にも一理ある。しかし、となると今度は「それなら２階の住人は？」「1 人暮らしの場合は？」と、収拾がつかなくなることが予想される。そこで、気持ちは分かるが心を鬼にし、理事長はＣの申し出を却下した。

【問題８】

マンション標準管理規約によると、区分所有権の対象となる専有部分は住戸番号を付した住戸とし、窓枠（サッシ）や窓ガラス、面格子、さらに玄関扉の錠もすべて専有部分と定められている。

【問題９】

消防用設備は火災時に確実に作動する必要があるため、いつでもその機能を発揮できるよう日常の維持管理が欠かせない。そのため、消防法によりマンションでは３年に１回、定期点検の結果を消防長または消防署長に報告しなければならない決まりになっている。

【問題 10】

多額の管理委託費を毎月払っているのだから、管理業務は委託管理会社が主体となって、すべて行うのが当然だ。

出来具合はいかがだっただろうか？ マンション管理検定の解答は３月９日に発表する。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

ＨＰ管理員 2009 年 03 月 09 日（月）19 時 26 分 No.1081

第 114 回　自分の「マンション知力」を試してみよう　マンション管理検定【解答編】

いつもとは趣向を変え、３月はマンション管理検定を開催してみた。前回は【問題編】として、基本と実践問題を織り交ぜながら出題。その続編として本コラムでは、解答とともに解説を加える。難しく感じた人もいれば、逆に、易しいと思えた人もいただろう。間違えた問題は、ただ単純に答えを頭に詰め込むのではなく、さらに自分で関連情報を調べることで、知識の幅を広げるようにしたい。そうすることで、「マンション知力」の向上にもつながる。【問題 10】で出題したように、マンション管理の主体（主人公）は管理組合であり、その構成員である区分所有者の皆さんだ。知識の習得は、すべて自身にプラスに作用する。より良いマンション生活実現のためにも、知識武装を怠らないようにしてもらいたい。

マンション管理検定【解答】

【問題１】○

日本に分譲マンションが誕生して半世紀。今では全国で 528 万戸（2007 年度末）までそのストック数を増やしているが、そうした中、マンション管理の現場において深刻化しているのが、「役員のなり手不足」「マンション管理への無関心」「管理費などの滞納者の増加」などだ。

【解 説】

その通り。国土交通省が 08 年３月に行った調査でも、管理組合で発生しているトラブルのワースト５として、（１）役員のなり手不足、（２）組合活動の無関心者の増加、（３）ルール違反居住者の増加、（４）管理費等の滞納の増加、（５）修繕積立金の不足 ―― が挙がっている。かつては高嶺の花とされたマンション暮らしが、今では逆に自身のマンション生活を締め付けてしまっているような印象だ。区分所有という“いびつ”な所有形態が権利・利用関係を複雑にし、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成をより難しくしている。もちろん、すべてのマンションがそうではないだろう。しかし、一度、歯車が“逆回転”（＝管理組合の機能不全）を始めると、元に戻すのは容易でない。お心当たりのある読者は、危機意識を持って管理運営にあたる必要があるだろう。

＜関連サイト＞ 難局を迎える経年マンション　現状と課題を整理し、対応策を考える

【問題２】×

突然に、委託管理会社から管理費の値上げを要求された。「マンション管理の質の向上」と、戸当たり 500 円程度の値上げを管理組合に申し出てきた。業務を全部委託している管理会社がそう言うのだから、管理組合は従わざるを得ない。値上げ要求を断ることは一切できない。

【解 説】

値上げ要求を断ることは可能だ。思い出してほしい。管理組合と管理会社は委任の関係にあり、管理会社に組合運営を取り仕切る権限はない。すべての決定権は管理組合にあり、たとえ値上げ要求があったとしても、その要求は提案の域を出ない。つまり、何ら強制力を持たないのだ。従って、管理会社が独断で管理費を値上げすることはできない。逆に、強行値上げするような管理会社には要注意だ。

【問題３】×

情報交換を重視しているＡマンション管理組合では、毎月欠かさず理事会を開催している。そのため、ほとんどの案件を理事会役員だけで処理してしまい、すべての区分所有者に意見を求めるような特に重大な議案がない限り、通常総会は開催していない。振り返ってみると、もう３年も総会を開催していないことになる。管理組合運営に支障は出ていないので、総会の開催を不定期にしていることを特に問題だとは思っていない。

【解 説】

別名、マンション法とも呼ばれる区分所有法では、「集会主義」といって最高意思決定機関と位置づけられた総会（＝集会）で、あらゆる議案を採決することを基本としている。そのため、同法では「少なくとも毎年１回集会を招集しなければならない」と規定しており、３年も開催しないのは法律違反となる。罰則規定こそないが、毎年１回は定期総会を開催するようにしなければならない。理事会は執行機関でしかないのだ。

【問題４】×

区分所有者Ｂが、管理費や修繕積立金など合計で 50 万円を滞納したまま自宅を売却してマンションから出て行ってしまった。

そのため、一時的に管理組合の管理費が残高不足になってしまい、積み立ててあった修繕積立金を一部、取り崩してその場をしのいだ。その後、管理組合は滞納分の請求をしようとＢを探したが見つからず、結局、回収をあきらめた。

【解 説】

問題４には２つの誤りがある。１つは修繕積立金を本来の目的以外で取り崩してしまった点、そしてもう１つは回収をあきらめた点だ。マンション標準管理規約に準拠した管理規約を作成している管理組合では、使途を建物の修繕に限って修繕積立金を取り崩せることとしているはずだ。管理費に不足が生じた際は、臨時徴収するのが基本原則となる。そして、２点目として回収をあきらめたことも問題だ。管理費債権はＢの住戸を新しく購入した区分所有者にも請求できる。当人には気の毒だが、滞納があることは契約前に重要事項として説明を受けていたはずだ。もし、知らなかったとすると、今度は仲介業者に過失が生じる。仲介業者にも損害賠償請求できるので、回収をあきらめる必要はない。

【問題５】×

管理組合の支出につき、以下のすべてが消費税の課税対象となる。

共用部分の水道光熱費や管理事務所の電話代

共用部分を対象とした損害保険の保険料

管理会社に支払う管理委託費

大規模修繕工事を行うための借入金の支払利息

【解 説】

消費税の課税対象となるのは、「共用部分の水道光熱費や管理事務所の電話代」と「管理会社に支払う管理委託費」のみ。残りの「共用部分を対象とした損害保険の保険料」と「大規模修繕工事を行うための借入金の支払利息」は、どちらも課税されない。ちなみに、管理費や修繕積立金も非課税だ。

【問題６】○

エレベーターのメンテナンス契約には、「フルメンテナンス契約」と「ＰＯＧ契約」がある。後者のＰＯＧとは「パーツ・オイル・グリース」の略で、ＰＯＧ契約には小額の消耗品の交換や潤滑油の補給などは含まれるが、部品の交換までは契約に含まれない。

【解 説】

その通り。そのため、築年数の浅いマンションではＰＯＧ契約、逆に、経年マンションではフルメンテナンス契約を締結するのが一般的だ。保守点検費用は決して安くないので、両者を上手に使い分けると経費削減にもつながる。

【問題７】○

103 号室の区分所有者Ｃから、「わが家は１階で、家族４人は誰もエレベーターを使用しないのに、エレベーター保守点検費用を負担させるのは不当だ。その分、管理費を安くしろ！」との申し出があった。確かに、中高層階の住人と比べてエレベーターの利用頻度が少ないのは間違いないだろう。Ｃの意見にも一理ある。しかし、となると今度は「それなら２階の住人は？」「1 人暮らしの場合は？」と、収拾がつかなくなることが予想される。そこで、気持ちは分かるが心を鬼にし、理事長はＣの申し出を却下した。

【解 説】

理事長の判断は正しい。管理費などの額は、各区分所有者の共用部分の持分割合に応じて算出するものとされている。利用頻度を基準とする受益者負担的な発想も考え方としては悪くないが、現実問題、利用頻度を基準として割合を算出するのは容易でない。

また、こうした案文を実践しているマンションを聞いたこともない。結局は共用部分の持分割合に応じて算出するのが、最もしっくりくるということだろう。

【問題８】×
　マンション標準管理規約によると、区分所有権の対象となる専有部分は住戸番号を付した住戸とし、窓枠（サッシ）や窓ガラス、面格子、さらに玄関扉の錠もすべて専有部分と定められている。

【解 説】
　マンション標準管理規約では、区分所有権の対象となる専有部分を住戸番号を付した住戸とし、窓枠（サッシ）や窓ガラス、面格子は共用部分、他方、玄関扉の錠は専有部分と定めている。専有部分・共用部分のどちらに分類されるかで、おのずと区分所有者の責任の所在が異なってくる。ご自宅マンションの管理規約ではどのように区分されているか、正確に把握しておくことが重要だ。

【問題９】○
　消防用設備は火災時に確実に作動する必要があるため、いつでもその機能を発揮できるよう日常の維持管理が欠かせない。そのため、消防法によりマンションでは３年に１回、定期点検の結果を消防長または消防署長に報告しなければならない決まりになっている。

【解 説】
　その通り。難しく感じた人も多かったと思うが、実は同様の問題が平成 13 年のマンション管理士試験にも出題されている。設備点検というのは居住者からはもっとも見えにくく、故障して初めて、その有難さに気付くものだ。影の立役者といったところかもしれない。マンション管理を知る上では、設備点検について関心を持つようにしたい。

【問題 10】×
　多額の管理委託費を毎月払っているのだから、管理業務は委託管理会社が主体となって、すべて行うのが当然だ。

【解 説】
　完全な間違い。最後は超・基本問題にしてみた。この問題を間違えた人は、失礼ながらマンション管理の本質を理解できていないことになる。マンション管理の主体は言うまでもなく管理組合だ。「こちらから催促しないと、管理会社は何もしない」などと愚痴をこぼしている場合ではない。居住者自らが先頭に立って管理組合を盛り上げない限り、良好な住環境は手に入らない。

　たかが 10 問、されど 10 問 ―― ご自身のマンション知力を測るきっかけに役立ててもらえれば、出題者として光栄だ。

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

「分譲マンションストック５００万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」に関する答申について（報告） ＨＰ管理員 2009 年 03 月 09 日（月）13 時 41 分 No.1080

≪国土交通省≫

　国土交通省では、平成２０年５月３０日に社会資本整備審議会（会長：張富士夫　トヨタ自動車（株）代表取締役会長）に対し

「分譲マンションストック５００万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」について諮問を行っており、住宅宅地分科会及び同マンション政策部会（分科会長及び部会長：越澤明　北海道大学大学院教授）において、審議が行われてまいりました。

　今般、「分譲マンションストック５００万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」について、答申をいただき、諮問事項に対する答申を完了しましたので、ご報告します。

社会資本整備審議会答申（PDF　ファイル）

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000021.html

高層タワー型マンション　アキレス腱は大規模修繕費用？ ＨＰ管理員 2009 年 03 月 08 日（日）09 時 51 分 No.1079

≪J-CAST≫

新築マンション価格が下がっている中、高層のタワー型マンションが注目を集めている。眺望がいい、などいい点も多いが、不安な面もある。将来行われる大規模修繕工事に相当費用がかかるのでは、という点だ。足場を組むのに費用がかさむほか、前例が少なく工事費用が算出しにくいという。

タワー型マンションの修繕積立金、目安は１平米 500 円

カカクコムが運営する住宅情報サイト「マンション DB」では、物件へのアクセス数に基づいた人気ランキングを地域別に毎日更新している。とりわけ人気なのは、タワー型のマンションだ。たとえば、都心部で港区にある「WORLD CITY TOWERS(ワールド シティ タワーズ）」、江東区の「パークハウス清澄白河タワー」、南部世田谷区の「二子玉川ライズ タワー＆レジデンス」などが上位にランクしている。

カカクコムは「あくまでもアクセス数なので、興味を持っている人が多いと言えそうです」と話している。たしかに、ふつうのサラリーマンには手が出しにくい価格の物件ではあるが、見晴らしが良く、都内へのアクセスも良いのは魅力的だ。憧れもあるのだろう。

そんなタワー型マンションだが、落とし穴もありそうだ。その一つが修繕積立金。修繕積立金とは、10～20 年後の大規模修繕工事に備えて、毎月支払う費用のことだ。たとえば、前出の「ワールド シティ タワーズ」では、専有面積 47.2～150.08 平方メートルで、月 3630 円～1 万 1570 円の積立金がかかる。

NPO 関西分譲共同住宅管理組合協議会の担当者は、「タワー型マンションの修繕積立金には１平米 500 円程度あれば、将来の工事費用に足りるといわれています」と話す。普通のマンションだと同 200～300 円程度だといわれている。ただ、その水準を最初から確保しているマンションは少なく、入居後、管理組合が中心となり値上げをするのがふつうだ。

購入時はマンションを売りやすくするため、修繕費積立金が低く設定されているケースも少なくない。タワーマンションの場合は、大規模改修工事に中低層マンションの２倍ほどかかり、足場や多くの設備を必要とするために費用がかさむとされる。

「どんどん高くなる修繕積立金を本当に全員が払えるでしょうか」

築 15 年の超高層マンションの大規模修繕の事例を朝日新聞が 2008 年 11 月 4 日に取り上げている。高層階でのゴンドラ作業

は風が吹くと中止となり、工事期間は 10 か月と長引き、３億円という費用がかかった。修繕費の３割は足場の設置代が占めたという。

社団法人高層住宅管理業協会の担当者は、大規模修繕工事の具体的な費用について、「長期修繕計画はあくまで『案』であることから、金額がいくらかかるのかは正確にはわからない。物価や材料費の影響で工事の費用が変わる可能性もある」と話している。しかも、タワー型マンションは大規模修繕工事を実施した事例は少ない。データやノウハウが少なく、工事費用が算出しにくいそうだ。

あるマンション業界の関係者によると、積立金が途中から高くなることをしらず、修繕費が払えずに立ち退きを余儀なくされてしまったケースもあったという。そして、ネット掲示板でも「管理費・修繕積立金を払えなくなる人も続出すると思いますよ。10 年後、20 年後にどんどん高くなる修繕積立金を本当に全員が払えるでしょうか」などと書き込まれており、大規模改修工事を不安視する向きがある。

http://www.j-cast.com/2009/03/07036963.html

丸美が提起した共用部分カギの重要性 ＨＰ管理員 2009 年 03 月 08 日（日）06 時 58 分 No.1078

≪DATA MAX≫

㈱丸美が管理していた複数の物件で共用部分のカギが紛失していた問題で、ある管理組合はマンションの安全性確保に向けて実力行使に踏み切った。同じ境遇の管理組合と情報交換会を行い、丸美側に原状回復を求めている。会合を発足させた代表者は「マンション生活を安全かつ快適にすることが業務の会社が、鍵を紛失させ安全を脅かしたことは未だに信じられない。当然のことながら、もし紛失した場合には、すみやかに原状回復を図ってもらう必要がある」と憤りを隠さない。

　複数の案件で紛失が発覚していることから、判明分は「氷山の一角ではないか」との疑念が生じているという。分譲マンションの全ての住民に対しては「今回は管理会社の変更で明るみに出た問題だが、マンションを確認しておく事が重要。管理を丸投げするのではなく、組合員も管理に対する意識を高めていく必要ある。また、管理を委託させる管理会社には、今後ますます安全管理の資質が問われる時代になってくる」と意識の向上を訴えたうえで、「住民の方には、一度ご自身のマンションの鍵の管理状況を確認して欲しい」と警鐘を鳴らしている。

　マンションの健全な管理体制の確立をめざして、マンション管理・保全技術の調査研究、管理者育成等の活動に取り組む社団法人高層住宅管理協会は、「共用部分のカギはマンションを建築した際に売主さんを通して管理会社が代理受領する。どういう管理をしていたか分からないが基本的なことなので一般には紛失は考えにくい。業務として管理を行っていたのであれば弁済してもらうべき」とコメントしている。

http://www.data-max.co.jp/2009/03/post_4816.html

灯油３－４円値下げ　あす札幌など５０円台　コープさっぽ ＨＰ管理員 2009 年 03 月 01 日（日）09 時 49 分 No.1076

≪北海道新聞≫

道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が二日から札幌地区の灯油価格（定期配達）をーリットル当たり五十八円とするなど、全道で三ー四円引き下げることが二十八日、分かった。

札幌地区で同生協の灯油価格が五十円台となるのは、二〇〇五年四月中旬（五十六円）以来。

暖冬の影響で灯油販売量が伸びず、石油元売り会社の在庫が積み上がっていることから卸価格が引き下げられており、同生協も値下げに踏み切る。

また地域間の価格差もー部是正。これまで稚内や根室などは、札幌に比べて五円割高だったが、今回からー円圧縮する。

これによって、値下げ後の最安値は札幌、北広島、江別などの五十八円で、最高値は稚内、根室などの六十二円となる。旭川、帯広は五十九円、函館、釧路は六十円などとなる。

石油情報センターによると、灯油の道内平均価格（配達）は六五・四円（二十三日現在）。前週比で二・三円値下がりしている。

北海道マンション管理問題支援ネット

用途違反の対処法（その３）規約の変更 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 28 日（土）20 時 18 分 No.1075

≪asahi.com　ここが知りたい≫

質問】私のマンションは築３０年もたち、いつの間にか商業地域の真ん中になってしまいました。建築時から住宅、事務所、店舗の併用マンションでしたが、店舗も騒音などの問題もそれほどなく、住居として長く住み続ける人も多く、商業地域としては静かなマンションでした。そのため、規約を改正し、店舗の後に『（飲食業、風俗営業を除く）』と追加しました。これは議決権及び区分所有者数の各４分の３以上の賛成で可決しました。ところが、その２年後に１階の所有者であるＡさんが事務所として使用されていた部屋をレストランに変更したいとの申し入れがありました。

【答え】改正された規約では、レストランは飲食業にあたるため営業できないということになりますね。

飲食業を禁止した規約改正の理由は、飲食店によってもたらされる弊害が多数あり、それにより他の区分所有者、居住者が被害を受けるからということが理由でしょう。よく相談を受ける被害事例として、（１）夜遅くまで大声で騒ぎ、店外に出てからも大声が聞こえる。（２）道路に吐いたり、ひどい場合は大小便があったり、不衛生である。（３）食材やゴミを店の外に置いて汚らしくなる。（４）イタリアンレストランや中華レストランでは、ニンニクのにおいが上階の居室に侵入する、などがあげられます。

【質問】私たちもそのような被害をおそれて規約を改正したのですが、１階所有者のＡさんは規約を改正したことについて、

（１）飲食業店舗を排除することは、区分所有権を合理的理由なく制限するものであるから規約変更は無効である。

（２）Ａは１階店舗の使用に無制限に排除される者であるから、一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす者であって、Ａの承諾を受けなければならない（区分所有法第３１条１項）。

したがって、Ａの承諾を受けていないこの規約改正は無効である。

として、裁判所に改正部分の規約の無効確認請求とレストラン業者に貸せなかった賃料２０００万円を請求してきました。Ａさんの主張は本当に正しいのでしょうか。

【答え】このケースと同様の裁判例があります（福岡地裁小倉支部判決平成６年４月５日）。その判例の概略は、

（１）規約改正の有効性について、区分所有法第６条は共同の利益に反する行為を禁止しているが、それを具体化する規約が変更された場合、規約は管理組合の自治規範であるから変更に反対した者にもその効力が及ぶ。

（２）規約改正が著しく特定の区分所有者に不利益を強いる場合には、改正は無効となる。

というものでした。

そしてレストランの営業禁止について、居住者の多くはこのマンションで飲食店は営まれないと認識しており、改正の目的に不当性はなく、Ａさんに著しく不利益をもたらす場合であると即断できないと、規約改正が有効であったと判断しました。

【質問】私のマンションは古いのでこれからも規約の改正などを行わなければならないのですが、規約というのは、それほど全区分所有者を拘束するものなのでしょうか。

【答え】マンションにおいては共同生活を重視せざるを得ず、規約は管理組合の自治規範であって、区分所有者が遵守するマンション内の法規といえるものでしょう。

この判決は、規約が無効であるといえる場合は、「著しく特定の区分所有者に不利益を強いる場合」には合理性を欠き無効であると判示しました。

これはペット飼育禁止の規約改正が、それ以前から飼っていたペットの飼育禁止にも及ぶとした有名な裁判例と軌をーにしたものと考えられます。

区分所有権の行使は、マンションにおいて合理的な団体性の制限を受けるというのが一つの流れになっていく事例といえるでしょう。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200902270125.html

住民が自主再建、旧ＧＳ川崎大師が完成/２８日から再入居開始 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 28 日（土）20 時 12 分 No.1074

≪神奈川新聞≫

耐震強度偽装問題で、震度５強で倒壊の恐れがあるとされた分譲マンション「グランドステージ（ＧＳ）川崎大師」（川崎市川崎区中瀬三丁目）が建て替えられ、「グランアビスタ川崎大師」（二十三戸）として完成、二十八日から再入居が始まる。住民は

「全員が戻ることができてうれしい。ようやく一つの区切りを迎え、安堵（あんど）している」と喜んでいる。

新築マンションは鉄筋コンクリート造り九階建て。従来と同規模で間取りもほぼ同じ。「もう耐震問題で悩みたくない」との住民の総意で、新たに免震構造を取り入れた。

ＧＳ川崎大師は二〇〇五年十一月に国が定める耐震基準の 30％程度の強度しかないことが判明。市から使用禁止命令が出された。住民が自主再建に取り組み、〇七年十一月から建て替え工事を始め、約一年三カ月かけて完成した。

ただ、住民にとっては、当初の購入費と合わせて二重のローン負担となる。再建に伴う各戸への追加負担は平均約二千五百万円で、最大で約四千万円。ローン総額が一億円に達する世帯もあるという。同マンション管理組合理事長の平貢秀さん（45）は「生活が戻ってくることが何よりうれしい」と話している。

いわゆる「姉歯物件」の対象となった県内物件はＧＳ川崎大師を含め四件。〇七年に「コンアルマーディオ横浜鶴見」（横浜市鶴見区）の耐震改修と、「ＧＳ溝の口」（川崎市高津区、アルクティア溝の口に改称）の建て替えが完了している。残る「ＧＳ藤沢」（藤沢市藤沢、ロワール湘南藤沢に改称）は一月に建て替え工事が始まったばかりで、一〇年の完成を目指している。

http://www.kanaloco.jp/localnews/entry/entryivfeb0902721/

エレベーター内でのおしゃべり……これで“ストップ”？ ＨＰ管理員 2009 年 02 月 28 日（土）08 時 27 分 No.1073

≪アイティメディア≫

エレベーター内での「おしゃべりが増えている」と感じてはいないだろうか？　一部の企業や官庁などではある工夫をして、“おしゃべりをさせない効果”を上げているという。その方法とは……？

エレベーター内で無遠慮におしゃべりをする人が増えていることから、一部の企業や官庁などが静粛を呼びかける掲示を行い、効果を上げている。第三者には不快なうえ、情報管理の面でも問題があるからだ。公共的な狭い空間では静かにするのがエチケット。エレベーター1 つにも日本人の礼節の希薄化が浮かび上がる。

不快にさせない

「〇〇（同僚）のお母さんは〇〇（病名）らしい。かみさんも病気だし、大変だな」

「〇〇（企業名）の対応はいつも最悪で、あきれちゃうんですよ」

東京都心にある会社のエレベーター。同僚のプライバシーや取引先の悪口を、社員同士で話している。来客も同乗しているのに、おかまいなしだ。

同様のおしゃべりによく遭遇するという 40 代男性は「狭いエレベーター内は声が響き、同乗者には不快。情報管理面でも問題だ。放置している会社や官庁は組織として、底の浅さが透けて見えそうだ」とあきれる。

半面、東京海上日動火災保険は平成 18 年夏から、東京・丸の内の本店本館と新館、大阪ビジネスパークの大阪東京海上日動ビルで静粛を求めるよう掲示。「お客さまに私語で不快な思いをさせないよう、社員から声が上がった」と広報部の末木めぐみさん。

A4 判の縦半分の手作りステッカーを、エレベーター内の行き先ボタンの上方に張っている。本館と大阪は金色の文字で「私語はお休み」の標語と、人さし指を口に当てた顔マーク。「新館は他社も入っているので表記は緑色で『エレベーター内ではお静かに』にした」。末木さんは「社員にはエレベーター内静粛が浸透し、来店された方にも理解いただいている」という。

情報管理面でも

東芝は一足早く 14 年末から、系列企業も入る東芝ビル（東京・芝浦）で「会話はひとやすみ」「Silence　Please」のステッカーを掲示。同ビルに入る東芝ソリューションの広報担当、八木茂樹さん（47）は「エレベーター掲示を見た取引先から『いいアイデアだ。ぜひうちも』と問い合わせが相次いだ。不用意な私語は情報セキュリティーの面でも問題なので、17 年から当社の業務ビル用に独自のステッカーを作って掲示し、要望がある 5、6 の取引先にも提供している」という。

厚生労働省もその 1 つ。無償提供は受けられないため 1 枚 300 円で購入、同省や環境省などが入る中央合同庁舎 5 号館のエレベーター18 基に張っている。「17 年 2 月に試行して反応が良かったので、同 10 月から全面実施した」と厚労省会計課管理室長の篠崎隆男さん（56）。

ステッカーは 15 センチ四方、青地に白抜きで「Silence　Please！」「お話は……後ほど……」の標語と、向かい合う笑顔の一方が、口元に人さし指を当てている。縦半分に分けて両開きの扉に張る。

篠崎さんは「べらべらしゃべる職員が多く、うるさい、みっともないという声があり、東芝の実例を見て導入した。業務上の例外を除き、エレベーター内静粛は浸透した。私も乗り込むと会話をやめる」と話す。

病院や大学も

病院でも私語禁止を指導するところが少なくない。埼玉医大病院（埼玉県毛呂山町）は「患者さんを不快にさせないことや個人情報管理の面で、職員にはエレベーター内の私語禁止を指導している」（庶務課）。順天堂大附属静岡病院（静岡県伊豆の国市）も「職員心得」で「エレベーターは私語禁止」と規定。川崎医大や川崎医療福祉大（岡山県倉敷市）は「キャンパスマナー」「ビジネスエチケット」などとして学生や職員に指導している。

マンションなど集合住宅や公共施設、ホテルなど商業施設でもエレベーターを気持ちよく使うため、第三者がいる場合はおしゃべりを慎みたいものだ。

http://bizmakoto.jp/makoto/articles/0902/27/news047.html

住民に妨害禁止命令　マンションに携帯基地局設置　札幌高裁、一審判決取り消し ＨＰ管理員 2009 年 02 月 28 日（土）08 時 19 分 No.1072

≪北海道新聞≫

携帯電話の電波中継基地局の設置をめぐり、ソフトバンクモバイル（東京）が札幌市南区のマンション管理組合に、設置工事を妨害しないよう求めた訴訟の控訴審判決が二十七日、札幌高裁であった。末永進裁判長はソフトバンク側の請求を棄却した一審判決を取り消し、管理組合に工事妨害の禁止を命じた。

一、二審判決によると、管理組合は二〇〇五年十月の臨時総会で、ソフトバンク側がマンション屋上に十年間基地局を設置する契約について賛成多数で可決した。

この契約について、一審札幌地裁判決は「基地局設置が住民に与える影響は小さくなく、住民全員の同意が必要」などとして無効としていた。

一方、高裁判決は「基地局の設置で屋上に著しい変更が生じるとは言えず、電磁波が住民に健康被害を与える証拠もない」と判断。契約締結に住民全員の同意は必要なく、過半数の賛成で足りると判示した。設置工事は着工直後の〇六年一月、マンション住民が「事前に電磁波の危険性を説明しなかった」などとソフトバンク側に申し立てたため、中断している。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/society/149917.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 26 日（木）12 時 06 分 No.1071

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 2/25 調査分が発表されました

安値 52.4　高値 69.5　平均価格 60.11（消費税抜き）
平均価格で、前回（2/10）より 2.32 円値下がりです。

次回調査は、3/10 予定のようです。

築３０年以上の小規模マンション　改修費不足、高い分担金 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 20 日（金）14 時 09 分 No.1070

≪YOMIURI ONLINE≫

築３０年以上で５０戸までの「高経年・小規模マンション」が都市部で増えている。多くは給排水管やガス管、電気配線などの設備が老朽化しており、改修工事に向け、どうやって住民の合意をまとめるかが課題となる。

不動産調査会社「東京カンテイ」によると、２００８年末の推計で、築３０年以上のマンションは３大都市圏だけで約２万３７００棟（９３万６７００戸）。５年後には約４万８００棟（１５７万２０００戸）に増える見込みだ。

１棟の平均戸数は約３９戸と小規模なものが多く、所有者が少ない分、改修などに向けた合意は得やすいものの、工事費用は不足しがちになる。

神戸市灘区の「楠丘マンション」（２３戸）は１９６４年に完成した４階建ての分譲。鉄筋コンクリートの構造は頑強だったが、

構造的な問題を抱えていた。

本来、同じ階の床下を通すべき風呂と洗面台の排水管が、階下の天井を通っていた＝イラスト左＝。このため、階上の排水音が天井から響くというトラブルに長年悩まされていた。

所有者２２人による管理組合は２００５年、全面建て替えを検討。しかし建築基準法の規制で今のような４階建ては建てられないと分かった。改修案に対しては、反対する人もいたが、「改修すれば長く住み続けられる」と地道な説得を続け、最終的には１８人が改修に賛同し、区分所有法で大規模改修工事に必要な４分の３以上の賛成を得た。

０７年３月に着工。各戸の排水管が同じ階の床下を通るように配管し直し＝同右＝、騒音問題を解決。耐震補強も実施し、同年８月完成した。

費用は総額約６２００万円（１戸当たり約２６０万円）。０１年から毎月１戸８０００円ずつためていた修繕積立金約７００万円と、各戸の分担金約２３０万円で賄った。「住民が交代して毎月の管理費を集めるなど、日頃から親しい近所づきあいがあったので、分担金もスムーズに集めることができた」と管理組合理事長の桜井治男さん（７５）は振り返る。

ＮＰＯ法人「集合住宅維持管理機構」運営委員長の大槻博司さんは「住民同士で自宅に不具合がないかを話題にし合うことで問題個所が分かる。資金不足なら、住宅金融支援機構のローンを活用する方法もある」と助言する。

http://home.yomiuri.co.jp/sumu/20090220hg01.htm

灯油３円値下げ　コープさっぽろ　きょうから、札幌は６１円 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 20 日（金）14 時 03 分 No.1069

――≪北海道新聞≫

道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が二十日から札幌地区の灯油価格（定期配達）をーリットル当たり六十一円とするなど全道で三円引き下げることが十九日、分かった。

値下げ後の最安値は札幌、北広島、江別などの六十一円で、最高値は稚内、根室などの六十六円。旭川、帯広は六十二円、函館、釧路は六十三円などとなる。二〇〇五年五月末の水準にまで低下する。

価格引き下げは、暖冬の影響で灯油販売量が伸びず、石油元売り会社の在庫が積み上がっているため。

国際指標の米国産標準油種（ＷＴＩ）の原油先物価格は二月上旬以降、小幅な値動きで落ち着いているが、石油元売りの卸価格は引き下げられており、同生協も値下げに踏み切る。

石油情報センターによると、灯油の道内平均価格（配達）は六七・七円（十六日現在）。一月中旬以降横ばい状態が続いていたが、他社は同生協に追随して価格を見直す傾向にあるため、平均価格も下落するとみられる。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/148197.html

日本オーチス社員ら書類送検へ　エスカレーター逆走事故 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 18 日（水）19 時 19 分 No.1068

≪東京新聞≫

　名古屋市営地下鉄久屋大通駅で昨年５月、エスカレーターが逆走、１４人が軽傷を負った事故で、愛知県警は１８日、業務上過失傷害容疑で製造元の「日本オーチス・エレベータ」（東京）の社員ら５人を１９日に書類送検することを決めた。

　県警によると、同社は２００７年９月の点検で、エスカレーターのモーターを固定する金属板のボルト６本のうち２本の破断を発見。電気設備会社に依頼し、金具で補強する溶接工事をした。しかし事故では金具がすべて破損、ボルトも３本破断した。

　県警は、民間研究機関に金具の鑑定を依頼し、科学捜査研究所でも鑑定。ともに「溶接による金具の強度が不十分だった」との結論を得た。

　鑑定結果から、県警は、オーチス本社と同社中部支店の社員が十分な溶接の指示を怠り、電気設備会社社員もずさんな溶接をし、事故を引き起こした疑いがあるとしている。

http://www.tokyo-np.co.jp/s/article/2009021801000511.html

エレベーター保守管理会社を再捜索　高校生死亡事故 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 15 日（日）17 時 43 分 No.1066

≪asahi.com≫

　東京都港区の公共住宅で０６年６月、高校２年の市川大輔（ひろすけ）さん（当時１６）がエレベーターに挟まれて死亡した事故で、警視庁は１５日、事故機の保守管理をしていた「エス・イー・シーエレベーター」（東京都台東区）を、業務上過失致死の疑いで家宅捜索した。同庁は事故直後にも、同社への家宅捜索を実施していた。

　これまでの捜査１課の調べなどでは、市川さんは、１２階で自転車にまたがったままエレベーターから降りようとしたところ、扉が開いたまま、かごが突然上昇。かごの床と天井に挟まれて窒息死した。事故原因は、パッドの摩耗によるブレーキ異常だったことが既に判明している。

　同庁は、同社の担当作業員が異変を見逃していた可能性が高いとみている。今回の再捜索で補足資料を押収し、立件に向けた詰めの捜査を進める方針。

http://www.asahi.com/national/update/0215/TKY200902150066.html

ＨＰ管理員 2009 年 02 月 18 日（水）19 時 18 分 No.1067

≪東京新聞≫

シンドラー社など争う姿勢　０６年の高校生死亡事故

東京都港区のマンションで２００６年、都立高校２年の市川大輔さん＝当時（１６）＝がエレベーターに挟まれて死亡した事故で、市川さんの両親が製造元のシンドラーエレベータ（東京都江東区）などに２億５０００万円の賠償を求めた訴訟の第１回口頭弁論が１８日、東京地裁（原優裁判長）で開かれた。

シンドラー社などの被告側は請求棄却を求めて争う姿勢を示し、同地裁は次回の弁論までに事故の原因など具体的な主張を出すように求めた。

母正子さん（５６）は「息子のためにも事故原因を究明し責任を明らかにして、２度と同じような事故を起こさないことがわたしたちの使命だ」と法廷で意見陳述した。

被告はほかに保守点検会社エス・イー・シーエレベーター（東京都台東区）やマンションを管理する港区住宅公社など。エス社は、市川さんの事故をめぐる業務上過失致死容疑で、事故直後に続き今月１５日にも警視庁の家宅捜索を受けた。

http://www.tokyo-np.co.jp/s/article/2009021801000551.html

アップ報告 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 14 日（土）10 時 15 分 No.1064

管理会社一覧

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html

リンク切れ等のメンテナンス
ネガティブ情報の追加

ＨＰ管理員 2009 年 02 月 15 日（日）10 時 36 分 No.1065

「トピックス」欄、「ＨＰ管理員からのお知らせ」欄を整理・追加しました

＜マンション管理業者＞ネガティブ情報 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 13 日（金）20 時 26 分 No.1062

処分を受けたマンション管理業者

株式会社ダイワサービス
大阪府大阪市西区阿波座１－５－１６

処分理由
① 被処分者は、同一の条件による管理受託契約の更新をする前に、管理組合を構成するマンションの区分所有者等全員に対し、重要事項を記載した書面を交付しなかった。このことは、法第７２条第２項に違反するものである。
② 被処分者は、同一の条件による管理受託契約の更新をする前に、管理組合の管理者等に対し、管理業務主任者をして重要事項について説明をさせなかった。このことは、法第７２条第３項に違反するものである。

③ 被処分者は、同一の条件による管理受託契約の締結後、遅滞なく、管理組合の管理者等に対し、契約の成立時の書面を交付しなかった。このことは、法第７３条第１項に違反するものである。

http://www.cbr.mlit.go.jp/kensei/info/syobun/pdf/daiwasyobun.pdf

ＨＰ管理員 2009 年 02 月 13 日 (金) 20 時 33 分 No.1063

株式会社ダイワサービス　ＨＰより

【処分の理由】
弊社名古屋支店における管理組合様との同一の条件による管理受託契約の更新において、重要事項説明書や契約成立時の書面の交付が遅延したことがあった。

http://www.daiwaservice.co.jp/pdf/20081120.pdf

国土交通省「書面を**交付しなかった**」
ダイワサービス「書面の**交付が遅延した**」

表現が違うと、受ける印象も変わります。
企業としてＨＰにネガティブ情報を掲載したことは評価出来ますが、説明責任を果たすためにも正確な表現が望まれます。

（株）丸美管理物件　約 10 物件で共有部分カギ紛失 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 12 日 (木) 21 時 02 分 No.1061

≪DATA MAX≫

福岡県内の（株）丸美が管理していたマンションで、共用部分のカギ数十本が紛失していたことが判明した。同物件は（株）丸美倒産後 10 月 1 日に別の管理会社が業務を引き継いだもの。引継ぎ過程で判明した。同管理組合（住民）は既に（株）丸美から交換費用の弁済を受けている。管理を引き受けた会社によると他に 10 物件程度でカギが紛失しているという。
（株）丸美はピーク時に分譲マンション 16,000 戸を管理していたが、08 年 8 月に民事再生法の適用申請後は、他管理会社への流出が続いていた。
（株）丸美のマンション管理部門は福岡地裁の許可を受けた後（株）長谷工コミュニティ九州（本社：福岡市博多区）へ譲渡される。
同物件の住民は「正確な引継ぎ業務をしてもらったことで不手際を見つけることができた。幸い我々は弁済を受けることができたが、もしカギを紛失した物件で事件・事故が発生したら大変。丸美に管理を依頼していた組合は早急に点検してほしい」と警告している。

http://www.data-max.co.jp/2009/02/10_39.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2009年02月12日（木）19時37分 No.1060

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の2/10調査分が発表されました

安値 57.1　高値 71.4　平均価格 62.43（消費税抜き）
平均価格で、前回（1/23）より0.16円値上がりです。

次回調査は、2/25予定のようです。

中古マンションの選び方 sugana 2009年02月12日（木）12時53分 No.1059

――中古マンションの選び方セミナーに反響

先に行った当セミナーには定員をオーバーする市民がお出でいただき主催者として予想に反する反応に実はびっくりしています。
当日のセミナーに道新さんの記者さんが取材にお出でいただき、参加者等からお話を聞いていました。
当の記者さんが、本セミナーに興味を抱き、取材記事などをまとめた内容の記事が道新に掲載されることになりました。
来る、２月１７日の朝刊生活欄に予定しているそうです。
関心のある方は是非ご覧下さい。

千歳市の水道料金問題 sugana 2009年02月10日（火）16時09分 No.1058

――ＨＢＣが本日午後６時台に放映

「戸建てより、何故マンションの水道料金が高いのか」と千歳市のマンション管理組合が水道局に対して、その是正と過大分の料金の返還を求めていました。

昨年の１２月に市水道局は、その否を認めて１月から是正処置を講じました。
しかし、これまでの過大料金の返還は拒否しています。

これらの問題をめぐり、管理組合と市との、これまでの交渉等が放映されます。

みなさん、是非ご覧下さい。そして、できればご意見を当掲示板にお寄せ下さい。

あいさつ返さない住民多い ＨＰ管理員 2009年02月07日（土）15時28分 No.1057

≪YOMIURI ONLINE≫

６０歳代後半の男性。五十数戸の古いマンションに暮らして十数年になります。ところが、住民で気さくにあいさつできるのは

限られた面々。ほとんどの人は無言で会釈をするだけです。

　見ず知らずの人にも礼儀正しくする江戸時代の町民のマナーを「江戸しぐさ」と呼びますが、私も「江戸しぐさ」を日本人のマナーの基本にしたいと願い、日常のあいさつを心がけています。ところが、目をそらして無視したり、にらみつけたりする高慢無礼な住民もおり、心を痛めております。先日も、上の階のお宅の工事で、我が家が迷惑を受けることがあったのですが、数日たっても、そのお宅から一言もありません。

　管理組合の担当者に話したところ、「不満だろうが、常識の通じない人にはかかわらない方がいい」とアドバイスされました。このマンションは私の終(つい)の棲(す)み処(か)。何ともストレスがたまります。（埼玉・Ｔ男）
◇

　お気持ちはよくわかります。せっかくこっちから親しく働きかけようとしているのに、と、ご無念だろうと存じます。

　でも先方には、あなたのこととはかかわりなしに、それぞれの事情があるのかもしれません。濃密な人間関係に疲れて、鍵ひとつでほかからの干渉を受けずに済むであろうマンション生活を選んだ人、よく知らない人間とはつきあわないようにしている人、いや相手のことがわかっているつもりでも、いつ危害を加えられるかわからない時代ですから、なおさらでしょう。

　それに人間どうしのことですから、あなたに敵意を持っている者も、いないとはいえないし、あなた自身、自分では気がつかずに無愛想にしているときもあるかもしれません。

　何人かでもあいさつする相手がいるなら、それでよしとして、何かの機会に言葉を交わしあったり、共同での作業で知りあったり、というかたちで、年月のうちにつながりを広げ深めるようになさっては、いかがでしょうか。願ったようにならなくても、そこは浮世の常でむしろ面白い、と達観するという手もありそうです。
　（眉村　卓・作　家）（2009 年２月７日 読売新聞）

http://www.yomiuri.co.jp/jinsei/shinshin/20090207-OYT8T00290.htm?from=yoltop

「新法知らない」９割　住宅業者倒産しても補修費 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 31 日（土）19 時 13 分 No.1050

≪asahi.com≫

　耐震偽装事件を機に新たに導入され、１０月に施行となる「住宅瑕疵（かし）担保履行法」についての国土交通省のアンケートに、９割の人が「知らない」と回答した。同省は、新制度の理解が進まず、住宅購入者が不利益を被ることのないよう、周知活動を強める。

　新築住宅の建設業者や売り主は、建物の主要構造部などの欠陥について補修や賠償の責任を１０年間負う。だが、耐震偽装事件の際に住宅販売業者が倒産してしまい、購入者が被害を被る事態が起きたため、倒産しても一定の補修費が渡るよう、事業者側にあらかじめ保険への加入や保証金の供託を義務づける同法が制定された。１０月１日以降に引き渡しとなる住宅が対象。

　国交省が、インターネットを通じたアンケートで今後３年以内に住宅を取得する予定のある２０～６０代の男女２３６７人から回答を得たところ、「法律の内容を知っている」と答えたのは２１６人（９．１％）にとどまり、９５６人（４０．４％）が「聞

いたことはあるが内容はよく知らない」、１１９５人（５０．５％）が「聞いたことがない」と答えた。

　事業者側の多くは、巨額の保証金が１０年間預けたままになる供託ではなく、保険への加入を選択するとみられ、掛け捨てになる保険料は基本的に住宅購入者が負担することになる。延べ床面積１２０平方メートルの戸建て住宅で約６万～９万円、８０平方メートル前後のマンションで１戸あたり約４万～６万円という。

　国交省は、事業者が保険や供託の義務を怠っているのに購入者が気付かなかったり、倒産した場合に受け取れる補修費に気付かなかったりすることのないよう、事業者講習会やマスコミ、インターネットサイトなどを通じた広報活動で周知を進める。

http://www.asahi.com/housing/news/TKY200901200249.html

雪仙 2009 年 02 月 02 日（月）13 時 47 分 No.1052

住宅瑕疵担保履行法

２月５日に主催：住宅瑕疵担保履行法講習会協議会　共催：（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター　の講習会に行きます。消費者が保護されることはとてもよいことだと思いますが、設計者、施工業者、販売業者にどのような負担がかかり、その負担分がどのように消費者に転嫁するのか疑問がいっぱいあります。

雪仙 2009 年 02 月 06 日（金）13 時 53 分 No.1056

住宅瑕疵担保履行法の実務講習会に行ってきました。

２月５日に住宅瑕疵担保履行法の講習会に行ってきました。

概要を以下に記載します。

１－１．「構造計算書偽装問題」と法律改正・制定

　「住宅の品質確保の促進等に関する法律」で 10 年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられましたが、売主や請負人の破綻により責任が果たされない場合があり、建築確認・検査の制度、建築士制度の見直しとともに瑕疵担保責任履行のための措置の充実・強化について法整備が行われました。

１－２．「住宅瑕疵担保履行法」制定の背景と目的

　「住宅瑕疵担保履行法」は、「住宅品質確保法」で定められた瑕疵担保責任を履行するための措置を住宅供給業者に義務付けています。

１－３．資力確保措置の概要

　平成 21 年 10 月 1 日以降に引き渡される住宅は「保険への加入」または「保証金の供託」が義務付けられます。

１－４．資力確保を義務付けられる対象者

　「建設業者」または「宅建業者」が対象です。

１－５・適用される住宅の範囲

　平成 21 年 10 月 1 日以降引き渡される「新築住宅」は、戸建、マンション、賃貸まで、全てが対象となります。

１－６．実施までのスケジュール

　平成 21 年 10 月 1 日以降の引渡しが想定される場合、着工前に保険の申し込みをしておく必要があります。

Q＆A：「賃貸住宅」や「公営住宅」も対象になります。

「独身寮」「寄宿舎」「グループホーム」「老人ホーム」も対象になりますが、老人福祉関連施設は該当しません。

「母屋」の他「別棟」も対象となります。

２－１．資力確保の手段は「保険」または「供託」のいずれかを選択。組み合わせての利用も可能です。

２－２．資力確保の方法１（供託）

「基準日」から過去 10 年間に遡り、引き渡した新築住宅の戸数に応じて法令で定められた算定式により計算した額の保証金を、法務局等の供託所に預けておくものです。

算定例：供給戸数 2000 戸の場合は 2000 戸×4 万円＋1 億 4,000 万円＝2 億 2,0000 万円となります。

２－３．資力確保の方法２（保険）

国土交通省から指定された「住宅瑕疵担保責任保険法人」と保険契約を締結します。

保険の概要例

申込み先：国土交通省げ指定した「住宅瑕疵担保責任保険法人」

支払われる保険金の上限：2,000 万円以上

てん補率：売主などへは 80%以上、売主倒産時に買主等へは 100%、例：1,000 万円の補修額が必要な場合の保険金支払金額売主へは（1,000 万円－10 万円）×80%＝792 万円、買主へは（1,000 万円－10 万円）×100%＝990 万円、10 万円は免責金額

Q＆A：契約違反の罰則は 1 年以下の懲役か 100 万円以下の罰金、虚偽の届出は 50 万円以下の罰金になります。

個人的な感想ですが、資力確保が難しい中小零細業者は大変だと思いますし、保険金額は販売価格に転嫁されるでしょうね。

マンション管理にも「事業継続マネジメント」の発想を取り入れよう ＨＰ管理員 2009 年 02 月 02 日（月）18 時 55 分 No.1055

≪マンション管理サテライト≫

有数の地震大国である日本。ひとたび大地震に見舞われると、特に製造業では製造ラインの中断を余儀なくされ、多大な利益の喪失や取引先への納品遅延などの事態が発生する。その上、復旧が長引けば株主や消費者へも悪影響を及ぼすことになり、最悪、会社の信用失墜にまで発展する恐れもある。そのため、企業では操業停止や事業中断といったリスクを最小限に抑えるべく、「事業継続計画」を作成する動きが本格化している。事業継続計画とは、自然災害や事故などにより業務が一時中断しても速やかに業務を再開させられるよう、機能回復に向けた平常時の行動計画のことをいう。そして、こうした経営戦略を総称して「事業継続マネジメント」という。

自然災害にとどまらず、管理費の滞納や修繕積立金不足、さらには空き巣狙いや委託管理会社の倒産など、マンション管理にも様々なリスクが内在する。そこで、こうしたリスクにより居住者の日常生活やマンション管理が中断・停止しないよう、管理組合にも事業継続マネジメントが不可欠だ。今回は、管理組合がどのようにして事業継続計画を策定すればいいのか、基本的な考えを紹介することにする。

■業務の継続・復旧に主眼を置いたリスク管理が「事業継続マネジメント」

危機管理能力のある管理組合では対応マニュアルを作成するなど、すでにリスク回避に向けた独自の対策を立てているに違いない。大変、感心させられるが、今回、取り上げた事業継続計画は居住者の日常生活および管理業務の継続・復旧に重点を置いており、その作成目的は「応急業務」（被害軽減）はもとより、さらにその一歩先にある「平常業務」の早期再生を見据えているのが特徴だ。1995 年の阪神淡路大震災では、地元の大手製鋼所が震災で 1020 億円もの経済被害を受けた。いつ来るとも分からない大地震に対して、対策費用を惜しんだ結果だ。結局、相当高額な“授業料”を払わされてしまった格好になる。企業と管理組合を単純に比べることはできないが、私有財産であるマンションを守れるのは区分所有者だけだ。自己責任・自助努力のもと、管理

組合が先頭に立ち、有事の際の業務継続に向けた取り組みを欠いてはならない。

　では、具体的にどういったリスクがマンション管理には内在するのか、想定されるリスクを独自にまとめたのが下表だ。どのようなリスクを想定するかは、各マンションの規模や抱える問題などによっても異なってくる。下記は１つの例ととらえておくといいだろう。そして、想定されるリスクすべてについて事業継続計画を策定することは事実上、不可能なので、その中から計画策定対象とするリスクを特定し、特定したリスクごとに事業継続計画を策定する。本コラムでは、切迫性があり被害も甚大になりやすい大地震の発生を想定し、以下、継続計画策定のポイントを解説する。

■危機意識の共有こそが、事業継続マネジメントの出発点となる

　事業継続マネジメントの第一歩は、有志によるプロジェクトチームの立ち上げから始まる。理事会が兼任することも可能だが、役員への負担を考えれば専門委員会に委ねるのが無難だろう。立候補者が見つからない場合は、管理会社に手助けを求めるのも有効だ。

　チームのメンバーが決まったところで、次は内在するリスクを洗い出し、その危険度合いの判定作業に入る。大地震発生の場合、同時に停電や火災になることが予想されるが、その際、防犯設備も併せて機能停止してしまうため、マンション（セキュリティー）は無防備状態となり、空き巣に侵入されてしまうなどの二次被害を受けることもある。また、設計図書（建物や設備などの図面集）や総会議事録といった唯一無二の重要資料が火災で燃えてしまったら、管理組合にとっては大損害だ。このように、リスクの発生確率や影響度、さらに同時災害の可能性までも考慮しながら危険度を総合判定しなければならない。いくつかのリスクシナリオを想定してみると、机上での作業もやりやすくなるはずだ。

　そして、リスク判定できたところで、３番目は判定結果（＝危険度）に応じて復旧・継続させる業務に優先順位を付けていく。被災後すぐに、すべての業務を再開させることは不可能だ。活用できる資源に制限が加わるためだ。そこで、継続すべき重要業務を絞り込む作業が必要となる。優先順位の基本的な考え方は上記の通り。人命救助を最優先させるのは言うまでもない。そして、ここまでたどり着いたら、ようやく大詰めの作業（文書化）となる。計画書に盛り込むべき具体的な項目を以下に記す。

計画書に盛り込むべき具体的事項
・事業継続マネジメントの担当者（責任者を頂点とした命令指示系統を含む）リスト
・洗い出されたリスクに対する被害想定（リスク分析結果）の一覧表
・誰がどのように業務復旧するのか、その復旧手順をまとめたマニュアル
・必要経費（予算）見積り書
・緊急連絡用の居住者名簿
・防災用機材や備蓄品リスト
・リスク発生時の避難経路・避難場所の地図

　最も重要になるのが、「被害想定一覧表」と「復旧手順マニュアル」だ。言うのは簡単だが、各マンションの実情に応じて文書化するのは容易でないだろう。しかし、この部分が完成しないと事業継続計画は仕上がらない。企業向けではあるが、中小企業庁が事業継続計画ガイドを作成・公表している。こうしたものも参考にしながら、独自の計画書を練り上げてもらいたい。

【関連サイト】中小企業庁　事業継続計画ガイド（ＰＤＦ形式）

　そして最後に、居住者名簿や防災用機材・備蓄品リストなどを加えたら、説明会を開催して居住者にお披露目しよう。議論を重

ねることで、より有用性の高い内容に仕上がるはずだ。予算計上を伴うので、その後、総会承認を経て、ようやく完成にこぎつけることとなる。

ただ、忘れてならないのがマンション居住者に対する定期的な訓練や教育の実施だ。いくら完璧な計画者が策定されても、実効性を伴わなければ意味がない。計画内容が実現されて初めて効果を伴う。そのためには、危機意識を共有することが欠かせない。危機意識の共有こそが、事業継続マネジメントの出発点となる。安全・安心なマンション生活実現のためにも、積極的な事業継続計画の導入を期待する。

（まとめ）事業継続マネジメントの進め方
１）有志によるプロジェクトチームの立ち上げ
２）内在するリスクの洗い出し、および、その危険度合い（被害想定）の判定・点検
３）危険度に応じて、復旧・継続させる業務に優先順位を付ける
４）計画実行・運用に必要となる経費の算出（組合予算の計上）
５）２～４を踏まえ、計画書（原案）を作成する
６）居住者への説明会の開催
７）出された意見をもとに計画書（案）の再検討
８）総会の開催（計上予算の承認決議）、計画内容の確定
９）計画書の定期的な点検・見直し
10）居住者への教育・訓練の実施

http://sumai.nikkei.co.jp/mansion/kanri/serial.cfm

地デジ支援センター、京滋２カ所に開所 ＨＰ管理員 2009 年 02 月 02 日（月）18 時 52 分 No.1054

≪京都新聞≫

テレビの地上デジタル放送（地デジ）への移行を支援する総務省の「テレビ受信者支援センター」が２日、京都と滋賀にそれぞれ開所した。現行のアナログ放送が終了する２０１１年７月を控え、センターは「京滋の地域事情に応じた疑問に答える」といい、地デジの説明会や受信相談に力を入れる。

近畿総合通信局によると、今春には京都府の９７％、滋賀県の９４％の世帯が地デジ視聴可能エリアになる。ただ、アンテナの状況や周りの地形、ビルなどの障害物によって、地デジ対応テレビが映らない場合もあるという。

このため、総務省は相談などに応じるセンターを２日までに全国に開設した。放送業者などでつくるデジタル放送推進協会（東京都）が運営する。京都のセンターは京都市中京区、滋賀は大津市に事務所を置いた。

受信障害の調査が必要になる地域もあるとみられるため、各センターは訪問調査をして状況を把握し、受信環境の改善を支援する。また、町内会やマンション管理組合などから要望があれば、説明員を派遣して地デジを基礎から説明する。

センターに直接連絡はできない。問い合わせや説明会の申し込みは、総務省の受信相談センター（神奈川県）ＴＥＬ０５７０(07)０１０１が窓口となる。

■地上デジタル放送

従来のアナログ放送に比べて良質な映像や音声を送信する。データ放送や電子番組ガイドなども見られる。受信のためにはＵＨＦアンテナを設置して地デジ対応のテレビやチューナーを買うか、ケーブルテレビに入るなどの対応が必要になる。

http://www.kyoto-np.co.jp/article.php?mid=P2009020200085&genre=M1&area=K00

ＨＰ管理員 2009 年 02 月 02 日（月）18 時 50 分 No.1053

≪YOMIURI ONLINE　住まいの相談室≫

マンションの水圧を上げる方法は？

先日、築２０年の１２階建てマンションに引っ越してきました。ところが、それまで住んでいたマンションと比べ、水圧がかなり低くて困っているのです。シャワーは全開にしてもチョロチョロとしか出ないし、風呂に水を張るにも、トイレのタンクが一杯になるにもすごく時間がかかってしまうのです。私の部屋は１０階ですが、やはり上階ということもあるのでしょうか。原因と対策を教えてください。

マンション管理組合を通じて施工会社に問い合わせてください

今まで何階にお住みになっていた不明ですが、給水の方式に関係なく、上階の水圧は低く、下の階の水圧は高くなります。低いのも困りますが、高すぎるのも使用勝手が悪く、最近のマンションはすべての住戸に減圧弁を設置して、水圧が均等になるように配管してあります。

高置水槽方式の場合、水圧不足や水量不足でクレームになるのは最上階ですが、通常は最上階でも水量は確保されるような設計・施工になっています。築２０年のマンションでは、減圧弁の設置は不明ですが、下の階の１０階では、最上階の１２階よりは２層分、水圧が高くなっています。

ご質問のケースでは、水の出が悪いのは水圧のせいではないと思われます。配管のどこかにサビ瘤ができているか、ストレーナー（ゴミ取り用のメッシュ）にゴミが詰まって、水の流れを阻害しているものと思われます。

築２０年ですから、給水配管についてはリフレッシュ、またはリニューアルの時期にあります。マンションの管理組合ではどのような対応を考えておられるのでしょうか。

長期修繕計画は作成されているでしょうから、管理組合に問い合わせてください。マンション全体で水の出が悪い場合は、共用配管の問題ですから、対応済みかこれから更新工事を行う予定になっているかと思います。あなたのお宅だけの問題なら、ストレーナーの清掃でよいと思います。どこに付いているかは、マンション管理会社を通じて施工会社に問い合わせて対処してもらってください。

共用配管だけの更正・更新を行った場合（あまり考えられないケースですが）で、あなた以外のお宅でも住戸の水の出が悪い場合は、専用配管共通の問題です。配管材料は不明ですが、サビ瘤などの発生が考えられます。どのような工事を行ったらよいかは不明ですが、一軒だけでやるのは工事費が高くなるので、同じようなお宅と一緒に工事するのがよいでしょう。いずれにしても、

マンションの管理組合と相談し、建設委員会（改修委員会）などに取りまとめをしてもらいましょう。

　なお、あなたのお宅だけにポンプを設置して水圧を上げることも考えられますが、効果は少ないでしょう。なぜなら、水圧の高いところでも、元のバルブを絞ってあれば、水は少ししか出ないのと同じことだからです。

http://home.yomiuri.co.jp/soudan/mansion/20090128hg01.htm

ロードヒーティングの効率運転で灯油代の大幅削減を　タンナイ 2009 年 02 月 01 日（日）09 時 01 分 No.1051

――ロードヒーティングの効率運転を継続していますか。
効率運転に取り組んだ管理組合は灯油代の大幅削減になっていることでしょう。
当マンションの平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日までの消費量並びに灯油代は次のとおりです
　灯油消費量　　2,470ℓ
灯油代　142,000 円
前期一冬の灯油代は 62 万円でしたが、今期の灯油代は 25 万円程度で、さらなる大幅削減が達成できる見込みです。

まだ、効率運転に取り組んでいない管理組合は、これから実施しても大幅削減が達成できます。
即実施することが賢明です。

北海道マンション管理問題支援ネット

用途違反に対する対処法（その２）　使用の差し止め ＨＰ管理員 2009 年 01 月 31 日（土）19 時 05 分 No.1049

≪asahi.com　ここが知りたい≫

【質問】私のマンションの１階を新しく買ったＡさんが子供の保育所として使用を始めました。マンションの規約では、用途は「住居専用」と規定されています。

　保育所は近くにあるＡさんのＡ病院に勤める看護婦さんの子供たちを預っており、全員で７人いるそうです。Ａさんは部屋は締め切っているから騒音が出ないし、病院は公共のためであるからこの保育所は認めて欲しいと言われるのですが。

【回答】あなたのマンションの規約には、用途は住居専用となっていて、それ以外の用途は許されていないのですね。

【質問】はい、その他に規約には「組合員は、その専有部分を本来の住居としての用途に供するものとし」とあり、「使用にあたっては、共同の利益を守り、良好な環境を保持するために、住居用住居以外の目的その他一切の営業並びにそれに類する行為に使用することを禁止し、理事会が禁止したこと、組合員の共同の利益に反することをしてはならない」と規定しています。

　具体的にも実害が発生しています。例えば、Ａさんは窓を閉め切っているから騒音がないとか言いますが、季節によって４月～１０月は一日中窓が開けられています。毎日８時～１８時まで子供がいるのですから、飛び跳ねたり、駆け回ったり、どしんどしんと振動が聞こえます。また、共用部分の出入口や廊下を子供の給食車が来て汚したり、子供の送り迎えの車や自転車が無許可で

止まっていたりして困っています。

どうすれば良いでしょうか。

【回答】お話しによりますと完全な規約違反ですね。

あなたのマンションおよび区分所有法第６条１項によりますと、Ａさんの使用方法は「共同の利益に反した行為」ということになります。

管理組合の理事会としては、Ａさんと使用方法の変更の交渉をして、もしその交渉が決裂したときは裁判を考えなくてはなりません。

第一に区分所有法５７条により管理組合はＡさんに使用停止の請求ができます。裁判を起こす場合、

（１）集会の普通決議によって決定する。

（２）管理者（通常は管理組合の理事長）は訴訟の提起をする。

（３）所有者でなく占有者（実際に使用している人）に対しても提起できる。

第二に区分所有法５８条により管理組合はＡさんに使用差し止めの請求が出来ます。

（１）差し止め請求のできる場合は、共同生活上の障害が著しくその障害を除去しなければ、共同の生活が維持できない場合をいいます。

（２）訴訟をする総会決議は、区分所有者数及び議決権の各々４分の３以上の多数で可決されなければなりません。

【質問】同様な事例で差し止め請求が認められた裁判例はありますか。

【回答】横浜地方裁判所平成６年９月９日判決で、差し止め請求を認めた同様の裁判例があります。

その裁判が認めた内容は主に次のような理由です。

（１）マンション形式の集合住宅では、相互に居住者の生活空間が接しており、このような生活空間に居住し、これを利用する住民は相互に他の利用者に迷惑をかけないように生活するということが最低限のルールである。そして、このように密接した生活空間に居住する者は、騒音、振動、臭気等についてはそれぞれが発生源となり得る関係にある以上、それが多少のものである限り、いわば『お互い様』という言葉をもって表現されるように、相互に我慢し合うということが必要であるが、これが、一定の許容限度を超えるならば、それは建物の区分所有等に関する法律６条１項所定の『区分所有者の共同の利益に反する』として、このような使用方法が許されなくなるというべきである。

（２）本件病院の公共性、人員確保の必要性等の理由があるとしても、それにより本件マンションの住民らの前記被害を受け、本件マンションの所在地の環境が比較的閑静であるべき住民らが一方的に不利益を受けるのに対して、Ａらは病院経営による経済

的利益等を得ること、Ａらには他の代替手段がないわけではないこと等を考慮すれば、住民らにおいてこのような使用を受忍すべきであるということは出来ないといわざるを得ない。

　したがって、中古マンションを買おうと思われている方は、そのマンションの規約を見せてもらって、自分の意図しているマンションの使用方法が買おうと思っているマンションの規約で許されるかを検討してから買ってください。借りる方も同じです。

http://www.asahi.com/housing/soudan/TKY200901310108.html

「マンションに欠陥」札幌の住民が提訴　ＨＰ管理員　2009 年 01 月 29 日（木）20 時 28 分 No.1047

≪ＨＴＢ　ＮＥＷＳ≫

「マンションに欠陥がある」として、札幌市内の分譲マンションの住民が事業主ら３社を相手取って損害賠償を求める訴えを東京地裁に起こしました。
　このマンションは、３年前に耐震偽装で免許を剥奪された札幌の元２級建築士が設計したものですが、当時の札幌市の再検査では構造計算書自体に偽装はありませんでした。損害賠償額はおよそ１８億円にのぼります。
　訴えを起こしたのは札幌市内の分譲マンションに住む５２戸の住民です。訴えによりますと、マンションは８年前に建設され、図面と施工が違うなどずさんな工事が原因で床のたわみや騒音などの欠陥が数多くあるとしています。その上で、事業主だったスミセキ・コンテックと、販売を仲介した住友不動産、建設業者の三井住友建設に、修理改修費用など、およそ１７億９０００万円の損害賠償を求めています。住民たちが地元の札幌地裁ではなく東京地裁に訴えを起こしたわけは、建築関係の争いを専門に扱う部署があるためです。提訴を受けて、被告のスミセキコンテックなど３社は、「対応は訴状が届いてから考えたい」としています。

2009/01/29(木) 18:33

http://www.htb.co.jp/news/index.html#03

ＨＰ管理員　2009 年 01 月 30 日（金）10 時 37 分 No.1048

≪北海道新聞≫

「設計ずさんで欠陥」　札幌のマンション住民、賠償求め提訴　東京地裁

　札幌市豊平区福住のマンション住民と管理組合が二十九日、ずさんな設計と施工でマンションに多数の欠陥が生じているとして、売り主のスミセキ・コンテック（札幌）ら三社を相手取り、補修費用や慰謝料など総額約十七億八千万円の損害賠償を求める訴えを東京地裁に起こした。

　訴えたのは分譲マンション「グランアビテ福住」（五十五世帯）の五十二世帯六十二人と管理組合法人（土手秀悦代表理事）。ほかに訴えられたのは、施工業者の三井住友建設（東京）と販売代理店の住友不動産（同）。

　訴状などによると、同マンションは耐震偽装で問題になった浅沼良一・元二級建築士が設計。鉄筋七階建てで、二〇〇一年六月に完成した。

しかし、地震で激しく揺れた際に、壁と柱を絶縁するための溝がない上、設計図では床があるはずの部分が実際には吹き抜けになっており、構造計算書通りの耐震強度が期待できないという。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/society/143911.html

アップ報告 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 28 日 (水) 20 時 02 分 No.1046

第９回マンション購入者向セミナーのレジメをアップしました

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/seminar/kounyuu09/kounyuu09.html

第４回マンション管理意見交換会　の資料のアップは、徐々に行います

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/ikenkoukan/09-1-24/090124.html

マンションの長期修繕計画・スタートアップセミナー ＨＰ管理員 2009 年 01 月 28 日 (水) 16 時 35 分 No.1045

≪住宅金融支援機構≫

第１部

「「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン」を用いた長期修繕計画の作成について」（１時間 30 分）

【テキスト：長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン（国土交通省）ほか】

講師： 国土交通省のガイドライン担当室担当官又はガイドライン作成に携わった下記２人の専門家のうち、いずれかの講師１名が講演予定

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 担当官

(財)マンション管理センター　研究理事 稲田　和美 氏

(財)マンション管理センター　技術部長 小迫　政幸 氏

第２部

「マンション共用部分の大規模修繕工事をはじめる前に知っておきたいこと」（１時間）

講師：住宅金融支援機構職員

会場　札幌

日時　１月 31 日（土） 14:00～16:30

場所　ＴＫＰ札幌ビジネスセンター本館カンファレンスルーム５A

札幌市中央区北三条西３－１－４４札幌富士ビル

お申込み方法

ＦＡＸまたはインターネットにてお申し込みください。（受講票等はございません。）

http://www.jhf.go.jp/jumap/event/information/seminar_mansion_0124_0301.html

国交省/不動産政策の道筋示す/国際金融拠点整備を検討 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 26 日（月）19 時 36 分 No.1044

≪建設通信新聞社≫

国土交通省は、１０－２０年後の不動産に対する需要変化を明らかにした上で、不動産政策の道筋を示す「土地政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）」を今夏をめどに策定する。ビジョン策定に当たっては、国土審議会（国交相の諮問機関）土地政策分科会企画部会に、中長期ビジョン策定検討小委員会を設置。新たな成長につながる質の高い不動産形成に向け、国際金融拠点整備や環境不動産を推進するための政策などを検討する。小委員会は２月に初会合を開く。会合は月一回程度開き、今春に中間報告、今夏に最終報告をそれぞれまとめる。

不動産市場では、不動産の利用価値（収益性、利便性）に応じた価格形成への構造変化が進む中、▽Ｊリートに代表される不動産証券化の飛躍的拡大▽個人、企業、行政の戦略的な不動産活用の活発化▽人口減少、少子高齢化、経済のグローバル化の進展、安全、環境への関心の高まり――などが進展しており、これらに対応した政策の必要性が高まっている。

こうした経済社会構造や国民意識を踏まえ、ビジョンの策定に当たっては、「もっているだけで価値が確保される不動産」から「努力に応じて価値が確保される不動産」への転換を基本認識に、質の高い不動産の形成促進や利活用が不十分な不動産の再生、既存ストックの価値向上などを後押しする政策を検討する。

既存ストックの価値向上に向けては、高度商業地や中心市街地でのエリアマネジメントの推進手法、マンションの適切な管理のあり方などについて検討を進める。利活用が不十分な不動産の再生では、居住者の高齢化に対応した郊外団地の再生などを中心に政策を検討する。

不動産市場の活性化に向けては、中古住宅流通市場、リフォーム市場の整備、地方での不動産証券化手法などを検討課題として挙げている。

http://www.kensetsunews.com/news/news.php?date=20090126&newstype=kiji&genre=1

「分譲マンションストック５００万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」（答申）（案）に関する意見募集について ＨＰ管理員 2009 年 01 月 26 日（月）19 時 34 分 No.1043

≪国土交通省≫パブリックコメント（意見公募）

社会資本整備審議会住宅宅地分科会では、今年度マンション政策部会（部会長：越澤明　北海道大学大学院教授）を設け、平成２０年５月３０日に国土交通大臣から社会資本整備審議会長に対し諮問されました「分譲マンションストック５００万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」について、集中的な審議を行ってまいりました。

このたび、答申案を取りまとめましたので、当該答申案について、広く国民の皆様からのご意見を下記のとおり募集いたします。

「分譲マンションストック５００万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」（答申）（案）（PDF　ファイル）

募集期限　2009/02/06

その他
※マンション政策部会の資料・経過等についてはこちらをご覧下さい。
http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s202_mannsyon03.html

http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house06_pc_000003.html

灯油価格 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 26 日（月）12 時 12 分 No.1042

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 1/23 調査分が発表されました

安値 57.1　高値 70.5　平均価格 62.27（消費税抜き）
平均価格で、前回（1/9）より 0.08 円と微増です。

次回調査は、2/10 予定のようです。

データベースを構築、公表へ　国交省（01/23） ＨＰ管理員 2009 年 01 月 23 日（金）19 時 27 分 No.1040

≪建通新聞≫

国土交通省は、マンションやオフィスなど賃貸用不動産について、収益力などの基礎データを収集、データベース化し、インターネット上で公表する。今月 21 日から不動産事業者やビルオーナー、管理会社など約１万７０００社を対象に、収益力などを調査するためのアンケートを実施している。約１カ月の調査期間を経て、アンケート結果の情報を指数化、２００９年度初めに同省ホームページで公表、本格運用を開始する予定だ。同省が広範囲に民間の建物管理情報を収集するのは今回が初めて。

http://www.kentsu.co.jp/tokyo/news/p07361.html

ＨＰ管理員 2009 年 01 月 23 日（金）19 時 30 分 No.1041

≪週刊住宅　online≫

不動産市場データベースで賃料など収益・費用を公開／国交省

国土交通省は、不動産市場データベースを構築するため、不動産事業者やビルオーナー、管理会社などを対象にしたアンケート調査を開始した。これまで収集・公表してきた取引価格データに加え、賃貸不動産の管理費用や賃料、管理費用などの情報を公表することで、不動産市場の透明化・信頼性の向上を図る。これにより、不動産投資市場を活性化することが狙い。

　今回のアンケートでは、データベース構築の基礎データを収集する。調査対象地域は三大都市圏の１都２府８県と、札幌市、仙

台市、広島市、福岡市。事務所、店舗、住宅の賃貸物件が対象。築年数や構造など建物属性、収益・費用、管理費用、新規賃料（募集賃料・成約賃料）など。ビル名や地番を特定できないよう調査し、地域別・規模別に指数化・平均化し、土地総合情報システム（http://www.land.mlit.go.jp/webland/）で広く公開する。

http://www.shukan-jutaku.com/np/news_article.php?article_id=29099

シャープ、ミリ波モジュールを利用した地上デジタル放送伝送システムを試作 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 23 日（金）19 時 20 分 No.1039

≪CNET Japan≫

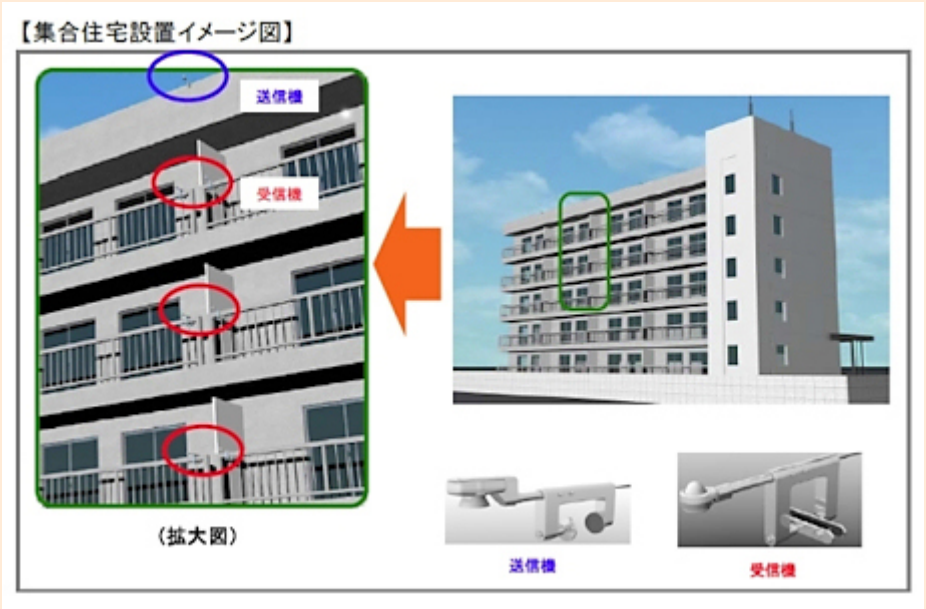
シャープは 1 月 23 日、ミリ波モジュールを利用した地上デジタル放送伝送システムの試作機を発表した。

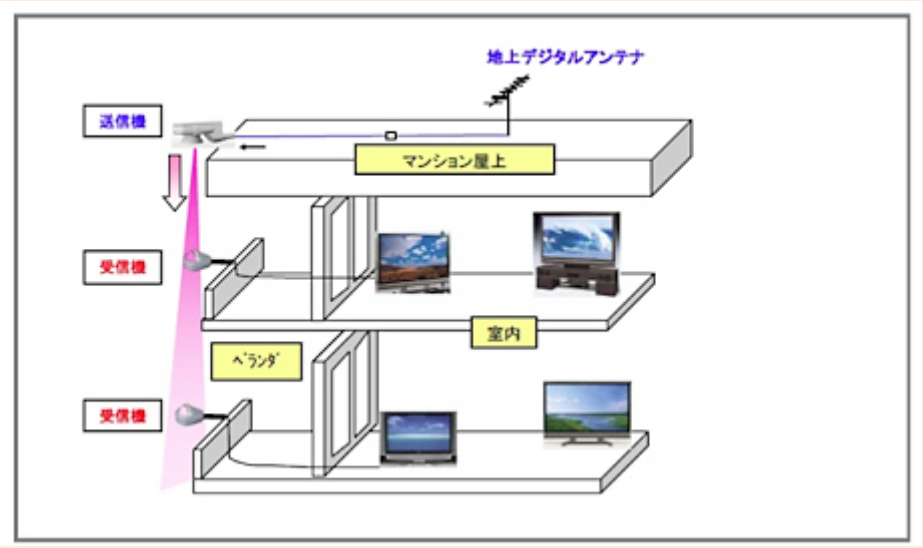
ミリ派とは、波長がミリ単位（1mm から 10mm）、周波数帯域が 30GHz から 300GHz の電波を指す。広い帯域を使用でき、短距離通信であれば 1Gbps 超の超高速の無線通信ができる。このシステムで使用する 60GHz 帯のミリ波は、無線 LAN で用いられている 5GHz 帯に比べて帯域が約 125 倍広いため、ハイビジョン放送などの大容量データを無線通信することが可能となる。

2011 年 7 月の国内地上アナログ放送停波に向け、マンションなどの集合住宅で工事が課題となっている。簡便な取り付け作業で各階の住居へ無線で地上デジタル放送を伝送できるため、導入しやすくなるとしている。

また、ミリ波帯の広帯域伝送路特性により、地上デジタル放送だけでなく BS/CS110 度放送にも対応。特定小電力規格に準拠し、無線免許は不要だ。

シャープは、総務省からの委託研究案件（2005 年 12 月から 2009 年 3 月まで）として、本システムの研究開発に取り組んできた。今後は、現在実施している最終的な実証実験の成果を生かしながら、早期の商品化に向けて取り組むとしている。





http://japan.cnet.com/news/com/story/0,2000056021,20386973,00.htm

中古マンションの選び方セミナー sugana 2009年01月22日（木）08時44分 No.1038

定員満杯で受け付け終了

来る１月２４日（土曜日）午前１０時開催の本セミナーは受付と２日で満員になり、定員を増やしましたが昨日、また満員になりました。

誠に、申し訳ありませんが打ち切らせていただきました。今後も継続して開催することにしており、今回参加できない方は次回にお願い致します。

何故、これほど当セミナーに参加希望者が殺到したのか、前兆がありました。
「こんな中古マンション買って失敗した」「不動産業者にごまかされた」など、中古マンション市場は物件が氾濫しているようですが、消費者の立場からの情報がかなり欠乏しているようです。

その反映とみることができそうです。開催する当マンションネットとしては、適正な情報を提供して消費者のニーズに応えなければならないと決意しているところです。

道内ガソリン１０４円台　５カ月半ぶり上昇 ＨＰ管理員 2009年01月22日（木）07時40分 No.1037

≪北海道新聞≫

石油情報センターが二十一日発表した石油製品市況調査によると、十九日時点のレギュラーガソリンの道内平均小売価格はーリットル当たりで前週比一・八円高の一〇四・一円となり、五カ月半ぶりに上昇に転じた。

全国平均は同〇・六円高の一〇六・六円で、道内と同じく五カ月半ぶりの上昇。年明け以降、中東情勢が緊迫して原油価格が一

時上昇し、石油元売り大手が卸価格を引き上げた。同センターは「原油価格は落ち着いており、今後は小幅な上げ下げが続く」としている。

　道内のハイオクガソリンもー・七円高の一一四・七円、軽油も〇・九円高の一〇〇・四円。一方、灯油（配達）は〇・二円安の六七・一円だった。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/life/142167.html

アップ報告 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 21 日（水）19 時 11 分 No.1036

北海道の管理会社一覧を更新

（株）日本ファシリティ　を追加

（株）ハンズ　を削除（北海道開発局の登録から消えた為）

http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/link/kanrikaisyalink.html

意見交換会に期待する sugana 2009 年 01 月 17 日（土）19 時 21 分 No.1035

――第４回意見交換会は「管理組合の経営改善」を各管理組合はどのように進めてきたのか、大いに議論します。

　最初に問題提起と若干の事例報告を行います。
　その後、経営改善の取り組みについて、参加者が自由に討論を行うことにしております。

　管理組合の経営改善とは「マンション分譲当時にいびつになっている管理組合の全ての病魔を取り除く」と言うことであり、言わば「管理組合の体質改善」であります。

　分譲当時のままの、管理運営を長期に渡って続けている管理組合は組合員の経費の負担が過大になっております。
　そのことに、どれだけ早く組合員が気がつくのか、そして、勇気を持って改善に取りかかるのか。ということでしょう。

　さて、ある管理組合が以前管理委託していた管理会社に経費を二重取りされていた問題で、現在札幌地裁で裁判が進められています。
　ほんとうに、単純な問題でありますが、当該管理組合の役員はこれまで何も気がつかなかったのでしょうか。
　新しく、役員に就任した方が発見して、漸く裁判にこぎ着けましたが、その管理会社が勝利の展望もないのに、争っています。

　この、大変面白い事例が報告されますが、このような問題は無関心な管理組合に於いては、悪質な管理会社は当然狙うことがあります。

　きっと、参考になることと思います。皆さんの参加をお待ちしています。

生協灯油価格据え置き sugana 2009 年 01 月 17 日（土）17 時 21 分 No.1034

――灯油、月内据え置き　コープさっぽろ（01/17 08:14）北海道新聞掲載文

　道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）は十六日、札幌地区でーリットル当たり六十四円に設定している灯油価格（定期配達）をー月中は据え置く方針を明らかにした。

　同生協は昨年九月ー日に六円値下げした後、十月以降は毎月二回、卸価格や需要動向を踏まえながら価格改定を実施してきた。

　元売り大手の出光興産が、ーリットル当たりの卸価格を先週の二円に続き十七日から全国平均で〇・三円上げるなど、卸価格は上昇傾向にある。ただ、同生協は、月内は経営努力でコスト上昇分を吸収し、据え置きが可能と判断した。

　ー方、年明けから続伸していた米国産標準油種（ＷＴＩ）の価格は、このところ不安定な動きを続けており、二月以降の価格について、同生協は「今後の卸価格の動向などを慎重に見極めた上で決める」としている。

横領：マンションの管理費、容疑で元会計責任者を逮捕　／鹿児島 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 16 日（金）20 時 05 分 No.1033

≪毎日新聞≫

　マンションの管理費を横領したとして、鹿児島中央署は１４日、鹿児島市武岡５、無職、手塚幹男容疑者（６４）を業務上横領容疑で逮捕した。０８年１２月末、管理組合から百数十万円の被害を訴える告訴を受理していた。余罪も追及する方針。

　調べでは、手塚容疑者は鹿児島市の「おつきやビルマンション管理組合」（樋口弘文会長）の会計責任者だった０４年７月１２日、管理組合の口座から約３７万円を引き出し、横領した疑い。「借金の返済に充てた」などと話しているという。

　管理組合によると、管理費は鹿児島市中町のマンションに住む約３５世帯から徴収した、修繕積立金など。管理組合が提訴した損害賠償請求訴訟で、鹿児島地裁は手塚容疑者に約２８００万円の支払いを命じている。

毎日新聞　2009 年 1 月 15 日　地方版

http://mainichi.jp/area/kagoshima/news/20090115ddlk46040627000c.html

千歳市の水道料金問題 sugana 2009 年 01 月 16 日（金）17 時 27 分 No.1032

――1 月 1 日から条例改正し特例制度を設け「管理組合の指摘が全面的に制度に生かされた」

　「法の下の平等が守られていない。何故、戸建て住宅より共同住宅の水道料金が高いのか。」と千歳市のある管理組合が市水道

局に対して制度の改正と、これまで不当に高かった水道料金の返還を請求していた問題で、千歳市は１２月の定例市議会で条例改正を行い、是正を行いました。

問題提起した管理組合は「制度の改正は組合の主張道理であり、当然の処置である。しかし、当事者の組合宛に正式な回答が寄せられていない。
また、これまでの過払い分は拒否しており、全面解決にはほど遠い。」と市の行政姿勢を批判しておりました。

まず、市水道局管理者は問題提起した管理組合に対して正式に回答すべきでしょう。
当該管理組合は、之までの過払い分は裁判提起しても返還させるとしています。当然と思います。

灯油価格 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 13 日（火）13 時 23 分 No.1031

札幌市消費者ｾﾝﾀｰ調査価格の 1/9 調査分が発表されました

安値 59.0　高値 70.5　平均価格 62.19（消費税抜き）
平均価格で、前回（12/25）より△3.18 円と続落です。

次回調査は、1/23 予定のようです。

道内下げ止まり感　ガソリン、灯油　「近く反転上昇」観測も ＨＰ管理員 2009 年 01 月 10 日（土）18 時 38 分 No.1030

≪北海道新聞≫

中東情勢の緊迫化により原油価格が上昇し、石油元売り大手の出光興産がガソリンの卸価格を引き上げるなどの動きを見せているのを受け、道内小売業者にもガソリンや灯油価格の下げ止まり感が広がっている。しばらくは業者が互いの動向をうかがう神経戦が続くとみられるが、業界内では「再来週ぐらいから上がる可能性もある」との観測も出始めている。

国際指標となる米国産標準油種（ＷＴＩ）の原油先物価格は、昨年七月に一バレル＝一四七・二七ドルの最高値を付けた後、同十二月十九日に一時三二・四〇ドルにまで急落するなど、五カ月で八割近く下落した。

ガソリンや灯油も値下げが続いた。石油情報センターによると、レギュラーガソリンの道内平均価格は一リットル当たり一〇四・〇円（五日現在）で、最高値の一八七・二円（昨年八月四日）に比べ八三・二円も下落。札幌市内など競争の激しい地域では九十円台の看板も目立つ。灯油（配達）も六八・七円で、ピーク時の半値近い。

ただ、ＷＴＩの価格は年明け以降続伸。イスラエル軍のガザ侵攻で中東情勢が不安定化し、原油供給に支障が出るとの懸念から六日には一時、五〇・四七ドルまで上昇した。その後は再び四ードル台に落ち込んでいるものの、出光興産は十日からガソリンの

卸価格を全国平均二円、灯油を一円引き上げる。

こうした中、石油製品販売道内大手の北海道エネルギー（札幌）や中和石油（同）は「このままなら、値下げは厳しい情勢」と店頭価格が下げ止まるとの見通しを示す。道内最大の灯油共同購入団体コープさっぽろも「価格設定に慎重さが求められる局面に入ってきた」と話す。

北海道経済産業局によると、昨年十一月の道内ガソリン販売量は前年同月比８・９％減、灯油は同２２・４％減。価格は下がっても、販売量は伸びず、業者の苦境は続いている。道央のある業者は「経営状況を考えると値上げしたいが、口火は切りたくない」と漏らす。関係者からは「来週は様子見。再来週ぐらいから値上がりするのでは」との声も出ている。

http://www.hokkaido-np.co.jp/news/economic/139894.php

灯油の共同購入が紹介される sugana 2009 年 01 月 10 日（土）11 時 33 分 No.1029

――北海道新聞が当マンションネットの共同購入を取材、１月１４日朝刊に紹介される

昨年の１０月ころから灯油価格が引き下がり出し、一昨年の同じ時期より安くなりました。このまま、引き続き安値安定が続けてくれるかどうか、分かりませんが、漸く５０円台に戻ったという実感があります。

さて、当マンションネットが設立当初から実施している灯油の共同購入運動は参加組合も少しづつではありますが、増加しております。
参加組合のスケールメリットを最大限生かして、冬期間は他の価格の追随を許さない低価格を維持しております。

このような市民運動に道新の記者が感心を持って、参加されている管理組合の理事長さんを取材したようです。
その結果について、来る１月１４日（水曜日）に朝刊に紹介されることになりました。

マンション駐車場の規約変更　所有者の承諾「不要」判決 ＨＰ管理員 2009 年 01 月 06 日（火）20 時 06 分 No.1028

≪河北新報≫

仙台市宮城野区の分譲マンション駐車場をめぐり、専用使用権を購入・所持している区分所有者の承諾を得ずに、管理組合が月額駐車料の値上げや使用権の有償化を決めた規約変更の有効性が争われた裁判で、仙台地裁は５日までに、「規約変更は区分所有者に特別な影響を及ぼさない」として、有効とする判決を出した。

区分所有者の共有財産となる駐車場の専用使用権は「不動産の二重売り」と指摘され、管理組合と使用権者が争う例が後を絶たない。区分所有法では「規約変更が一部区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす時は、その承諾を得なければならない」と規定している。

畑一郎裁判官は「専用使用権を消滅させるような規約変更による不利益は使用権者の受忍限度を超える」とする一方、「専用使用権は永久不変ではなく、受忍限度内になった場合は消滅する可能性をはらむ」と指摘した。

その上で規約変更当時、使用権者が駐車場の賃貸で収益を上げながら管理費を滞納していたことなどに触れ、「専用使用権の存続がほかの区分所有者との公平の点で見過ごせない状況だった」と認定。権利の設定から２５年がたち、相応の投下資本が回収されたこともあり、区分所有法が定める特別の影響は及ぼさないと判断した。

被告の管理組合側は駐車場に身なりが悪い人の車が出入りし、住民が不安を抱いていた点も規約変更の理由と主張していたが、畑裁判官は「今回の専用使用権と直接関連すると認めるに足る証拠がない」と考慮しなかった。

http://www.kahoku.co.jp/news/2009/01/20090106t13024.htm

灯油価格引き下げ sugana 2009 年 01 月 05 日（月）10 時 22 分 No.1025

――灯油４円引き下げ　あすから　コープさっぽろ（01/04 06:41）北海道新聞

道内最大の灯油共同購入団体、生活協同組合コープさっぽろ（札幌）が、五日から札幌地区の灯油価格（定期配達）をーリットル当たり六十四円とするなど全道で四円下げることが三日分かった。二〇〇五年八月以来、三年五カ月ぶりに道内全域で七十円を切ることになる。

原油価格の下落や円高の進行に伴う石油元売りの卸価格引き下げなどを受けた措置。値下げ後の最安値は札幌、北広島、江別などの六十四円で、最高値は稚内、根室などの六十九円。旭川、帯広は六十五円、函館、釧路は六十六円。札幌地区では昨年七月の過去最高値の百二十九円に比べ半値となる。

sugana 2009 年 01 月 05 日（月）22 時 29 分 No.1027

――灯油料金の値下げ
卸値が下がり末端灯油料金が下がっている

様々な情報探ってみたところ、全ての卸値が下がっています。ということは、末端価格が全てさがるということでしょう。現在、１月５日は安いところで、１㍑当たり５５円という価格があります。

当マンションネツトが進める共同購入システムも１月分は恐らく１㍑当たり５５円以下に成ると確信しております

第 111 回　「名ばかり理事長」になっていませんか？ ＨＰ管理員 2009 年 01 月 05 日（月）20 時 13 分 No.1026

≪日経住宅サーチ　マンション管理サテライト≫

「名ばかり管理職」―― 大手ファストフード店の店長が実態のない管理職扱いで残業代が支払われないとして訴訟に発展したことで、この言葉が脚光を浴びるようになった。十分な権限や裁量もないのに管理職として扱われ、残業手当も支給されないまま過

酷な長時間労働を強いられる肩書きだけの管理職が「名ばかり管理職」だ。雇用主と被用者の間に不公平な力関係があることは問題といわざるを得ないだろう。実はマンション管理においても「名ばかり理事長」が存在する。管理会社に完全に主導権を握られ、乱暴な表現をすれば、管理会社に都合よく利用されているのだ。これでは、居住者の意見を最優先した組合運営は難しくなってしまう。心当たりのある管理組合は改善が求められる。

■理事長は、マンション管理における管理組合員の「司令塔」

改めて理事長とはどのような人（役職）なのか、確認の意味も込めて、まずはその位置付けを整理しておこう。理事長とは、一言でいってしまえば管理組合の代表者だ。マンション標準管理規約では「区分所有法に定める管理者」と規定しており、以下のような業務を遂行することとしている。

区分所有者から専有部分のリフォームを行いたい旨の申請があった際、理事会を経由して理事長は承認または不承認を判断する
共用部分を対象とする損害保険につき、理事長は保険契約に基づく保険金額の請求および受領について区分所有者を代理する
理事長は通常総会を毎年１回、新会計年度開始後２カ月以内に召集しなければならず、その席上で議長となり、前会計年度における管理組合の業務の執行に関する報告をしなければならない。また、作成された議事録を保管し、組合員あるいは利害関係人の請求に応じて閲覧させなければならない

その他、理事会の開催・運営はもとより、居住者間のトラブル対応、委託管理会社との交渉窓口など、その業務は実に多岐にわたる。理事長とは、マンション管理における管理組合員の司令塔（指揮官）そのものなのだ。その理事長が「名ばかり」では、心もとないのも無理はない。一例として、以下のようなケースがそうだ。

■「理事長」＝「経営者」といった意識が、これからの組合運営には必要となる

事あるごとに、建物や設備の点検・診断を勧めてくる管理会社。「この点検、外注すると 100 万円はかかりますが、当社なら 80 万円でお引き受けします」と持ちかけられると、「No」と言えなくなってしまう。「昨今、地震が頻発していますので、地震保険にも加入したほうがいいのでは？」「修繕積立金の一部を、高利回りの金融商品で運用してみませんか？」── やはり、聞き流すことができないのが「名ばかり理事長」の特徴だ。もちろん、こうした議案は総会決議を要するため、たとえ理事長であろうと単独で決断できないのは周知の通りだ。ここで申し上げたいのは、管理会社のペースに巻き込まれてはならないということ。完全に受け身状態となってしまい、管理組合のリーダーたる理事長としての意思や主体性が見えないことに問題がある。

では、どうすれば名実ともに“真”の理事長になれるのか？　筆者は会社社長のような経営感覚が、これからは不可欠になると考える。具体的には、次のような資質が理事長には求められる。

１．強いリーダーシップ
２．将来ビジョン（経営方針）を描けること
３．危機管理能力（リスクマネージメント）
４．マンション管理の専門知識

主導者たるもの、管理組合員をリードできるだけの求心力がないと、多様化な価値観を持つマンションの居住者をまとめて合意形成を図ることは難しい。決して「ワンマン社長」になれということではないが、能動的かつ意欲的でないと区分所有者の支持は得られないだろう。管理会社に都合よく利用されてしまう原因（構図）は、リーダーシップのなさと無関係ではない。

そして、２番目の「将来ビジョンを描けること」とは、自分のマンションのあるべき姿（理想像）を頭に描けるかどうか、ということだ。簡単に描けないのは承知の上だが、目標が定まらなければ努力のしようもない。たとえば、「高齢者と若者が世代を超えて共生できるようなマンションにしたい」といった未来予想図が描ければ、そのビジョンに向けて早い段階から計画を立案・実行が可能となる。その上、具体性が伴えば管理会社の協力も得やすくなり、管理会社にとっても支援しやすくなるはずだ。毎日の管理も大切だが、将来ビジョンあっての日常管理と心得たい。

続いて、３番目の「危機管理能力」とは有事の際の適応力のことを指す。台風や地震といった自然災害の発生時、あるいは住民同士のいざこざなど、予期せぬ事態が発生した際にどうやって解決するか、その対応能力が理事長には求められる。早期に解決するには組織としての指令系統が出来上がっており、理事長が裁量を発揮できるようになっていなければならない。ここまで大げさでなくても、たとえば管理費の長期滞納者が出現した際、どのようにして債権回収するか？―― こうした身近な事象にも危機管理能力は不可欠だ。

リスクに対しては性悪説に立脚し、起こることを前提に制度設計することが、引いては、リスクの低減につながる。「攻撃は最大の防御なり」といった発想だ。簡単でいいので、危機管理マニュアルといったものを作成しておくと安心だ。そして最後、４番目は専門知識の習得だ。「忙しい」「難しくて、よく分からない」のは皆同じ。逃げずに、正面からぶつかってほしい。

ほとんどのマンションで、理事長は無報酬で業務に当たる。そのせいか、しばしば「ボランティア精神が必要」といわれるが、それは大きな間違いだ。ボランティアとは奉仕のこと。見返りを求めず、一方的に尽くすことを意味する。これに対して、マンション管理は努力すればするだけ、資産価値や快適性の向上といった見返りがある。ここが、ボランティアとの違いだ。この点を勘違いせず、理事長の立候補者が後を絶たないような管理組合を作り上げてもらいたい。マンション管理の現場に「名ばかり理事長」は、もう要らない。